



Bd. DECEBAL nr. 2  
Tel: +40-(0)57-280.286  
+40-(0)57-281.585  
Fax: +40-(0)57-280.848  
E-mail: proiect@inext.ro

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

**Beneficiar:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
ARAD**

# FOAIE DE CAPĂT

**Proiect N°:** 25.000

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

**Denumire proiect:** P.U.G. MUNICIPIUL ARAD  
REGULAMENT

**Conținut volum:** VOLUM VIb  
- REGULAMENT AFERENT P.U.G.  
UTR 16-30 și 42, 43, 57

**Director general:** arh. GHEORGHE SECULICI 

**Șef coordonare:** arh. ELISABETA COSMA 

**Șef proiect:** arh. GHEORGHE SECULICI 



**PROIECT ARAD**

2900 ARAD - ROMANIA  
Bd. DECEBAL nr. 2  
Tel: +40-(0)57-280.286  
+40-(0)57-281.585  
Fax: +40-(0)57-280.848  
E-mail: proiect@next.ro

pr. n°: 25.000  
faza: P.U.G.  
beneficiar: Consiliul Local ai Municipiului id  
den. pr.: P.U.G. Municipiul ARAD  
REGULAMENT

# FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

## 1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Director general: arh. GHEORGHE SECULICI  
Șef coordonare: arh. ELISABETA COSMA  
Șef proiect: arh. GHEORGHE SECULICI

*[Handwritten initials and marks]*

## 2. ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI:

Urbanism: arh. ELVIRA ȘERBAN  
*[Handwritten signature]*

## 3. EDITARE:

Culegere text: ILEANA KALMÁR  
Tehnoredactare: RODICA PAP

16-30

Întocmit:  
arh. ELVIRA ȘERBAN  
*[Handwritten signature]*



## PROIECT ARAD

2900 ARAD - ROMÂNIA  
Bd. DECEBAL nr. 2  
Tel: +40-(0)57-280.286  
+40-(0)57-281.585  
Fax: +40-(0)57-280.848  
E-mail: proiect@inext.ro

pr. n°: 25.000  
faza: P.U.G.  
beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad  
den. pr.: P.U.G. Municipiul ARAD  
REGULAMENT

# BORDEROU DE VOLUME

- VOLUMUL I: MEMORIU DE SINTEZĂ**
- VOLUMUL II: MEMORIU GENERAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ**
- VOLUMUL III: MEMORIU GENERAL - DISFUNȚIONALITĂȚI**
- VOLUMUL IV: MEMORIU GENERAL - REGLEMENTĂRI**
- VOLUMUL V: STUDII DE FUNDAMENTARE P.U.G.**
- Va - Evoluția Municipiului Arad sub aspect istorico-cultural, urbanistic arhitectural
  - Vb - Organizarea circulației feroviare din cadrul Municipiului Arad (I.S.P.C.F. București)
  - Vc - Referat tehnic privind Aeroportul Arad și influența lui asupra dezvoltării orașului (IPTANA - București)
  - Vd - Referat tehnic privind rețeaua de drumuri naționale din Județul Arad (IPTANA - București)
  - Ve - Studiul de trafic
  - Vf - Studiu privind repartitia populației și gospodăriilor pe cartiere - conform recensământ (Societatea de servicii informatice Arad)
  - Vg - Studiul de salubritate S.C. "PROIECT ARAD" S.A.
  - Vh - Studiul zonelor verzi ale Municipiului Arad (PARC-SILVA-Timișoara)
  - Vi - Studiul energetic - Situația existentă, disfuncționalități și propuneri pentru Municipiul Arad (F.R.E. Timișoara)
  - Vj - Studiul energetic - Situația existentă, disfuncționalități și propuneri pentru Municipiul Arad (F.R.E. Arad)
  - Vk - Protecția și conservarea mediului în Municipiul Arad (Universitatea de Vest "Vasile Goldiș")
- VOLUMUL VI: REGULAMENT AFERENT P.U.G.**
- Vla - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 1-15
  - Vlb - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 16-30
  - Vlc - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 31-45
  - Vld - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 46-60
  - Vle - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 61-72
  - Vlf - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR-uri TRUPURI IZOLATE

**Întocmit:**  
arh. ELVIRA ȘERBAN

**PROIECT ARAD**

2900 ARAD - ROMANIA  
 Bd. DECEBAL nr. 2  
 Tel: +40-(0)57-280.286  
 +40-(0)57-281.585  
 Fax: +40-(0)57-280.848  
 E-mail: proiect@next.ro

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

den. pr.: P.U.G. Municipiul ARAD

REGULAMENT

# BORDEROU VOLUM VIB

I. FOAIE DE CAPĂT .....	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI .....	2
III. BORDEROU DE VOLUME.....	3
IV. BORDEROU VOLUM Vib.....	4
4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE .....	5
REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 16-30.....	

**Întocmit:**  
 arh. ELVIRA ȘERBAN

**PROIECT® ARAD**

2900 ARAD - ROMÂNIA  
Bd. DECEBAL nr. 2

Tel: +40-(0)57-280.286

+40-(0)57-281.585

Fax: +40-(0)57-280.848

E-mail: proiect@inext.ro

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

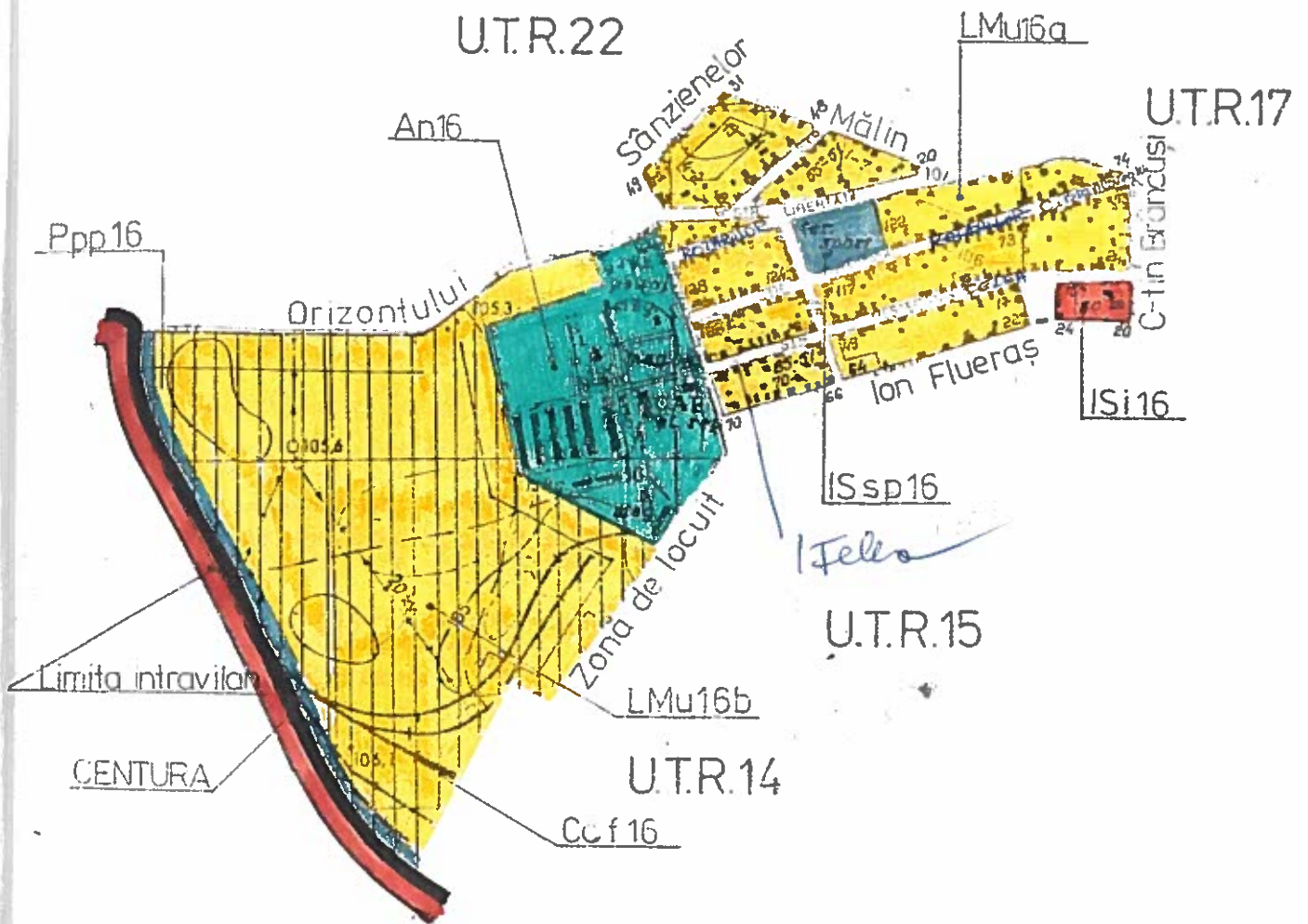
beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

den. pr.: P.U.G. Municipiul ARAD

REGULAMENT

**IV.****PREVEDERILE  
REGULAMENTULUI  
LOCAL DE URBANISM LA  
NIVEL DE ZONE ȘI  
SUBZONE FUNCȚIONALE**

# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 16



## SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu16a	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
LMu16b	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban - zonă propusă
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISi16	subzonă construcții de învățământ
ISsp16	subzonă construcții și amenajări sportive
I	zonă unități industriale nepoluante și depozite
Ind16	subzonă unități depozitare propuse
A	zonă unități agricole
An16	subzonă unități agricole necooperante
P	zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Ppp	subzonă perdele de protecție
C	zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Cf	subzonă căi de comunicație feroviară

## **CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

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

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

- LMu16a - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- LMu16b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- zonă propusă

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- ISi16 - subzonă construcții de învățământ
- ISsp16 - subzonă construcții și amenajări sportive

A - zonă unități agricole

- An16 - subzonă unități agricole nepoluante

P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție

- Ppp - subzonă perdele de protecție

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

- Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

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

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

Sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit (spații comerciale și servicii).

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4** - Utilizări permise

Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

Se va autoriza execuția clădirilor de locuit.

Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii).

- Subzonele: LMu16a

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

În zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.) cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.

Subzona: LMu16b

**Art. 6** - Interdicții temporare

Interdicție temporară de construcție până la elaborare P.U.Z. sau P.U.D, în zona cuprinsă între trada Orizontului, limită intravilan existent în est și sud-est și limita intravilanului propus.

- Subzona: LMu16b

**Art. 7** - Interdicții permanente

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

Nu se va autoriza extinderea zonei unităților agricole în afara incintei existente.

- Subzona: An16

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

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

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

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzona LMu16a.

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

- Subzonele: LMu16a,b

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

- Subzonele: LMu16a,b

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

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

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

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

#### • Utilizări permise

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

#### • Utilizări admise cu condiții

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

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

#### • Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- Subzonele: LMu16a,b

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

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

Există o zonă de căi ferate industriale. În zona de protecție a liniei C.F. este interzisă amplasarea construcțiilor sau plantațiilor care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare.

- Subzonele: Cf16 și LMu16b

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



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

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

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

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

- Subzonele: LMu16a,b

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 aliniatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

- Subzona: LMu16b după aprobarea P.U.Z.-ului.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

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

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzonele: LMu16a,b; ISi16; ISsp16; An16

**Art. 16** - Accese carosabile

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

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

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

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

- Subzonele: LMu16a,b; An16

#### • Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și condițiile de acces la drumurile publice, în condițiile avizului administratorului drumului.

- Subzonele: LMu16a,b; An16

#### • Utilizări admise cu condiții

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

- Subzona: LMu16a

### • Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

### Construcțiile de locuințe

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

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

- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de maximum 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
  - cele cu o lungime de 30m până la maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

• Subzona: LMul16b

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

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

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

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

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

- Subzonele: LMul16a,b; ISi16; ISsp16 și An16

### • Utilizări permise

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

### • Utilizări admise cu condiții

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

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

• **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: LMu16a,b

**3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară**

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

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- Subzonele: LMu16a,b

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

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

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

- Subzonele: LMu16a,b

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

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

**Art. 21 - Parcelare**

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

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

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

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

- Subzonele: LMu16a,b

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

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

- Subzonele: LMul6a,b

#### Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2

- Subzonele: LMul6a,b și An16

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- Subzona: LMul6b

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

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

Se vor folosi:

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

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

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

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

Zone rezidențiale:

- zonă predominant rezidențială cu locuințe  
P, P+1, P+2 (LMul6a,b)..... 40%

Zone agricole:

- pentru existent nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate

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

#### Art. 25 - Parcaje

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

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

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor uanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;

- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

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

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

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

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu
- din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

- Subzonele: LMu16a,b

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

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

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

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

Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de  $2\text{m}^2/\text{locuitor}$ .

- Subzonele: LMu16a,b

#### Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

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

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

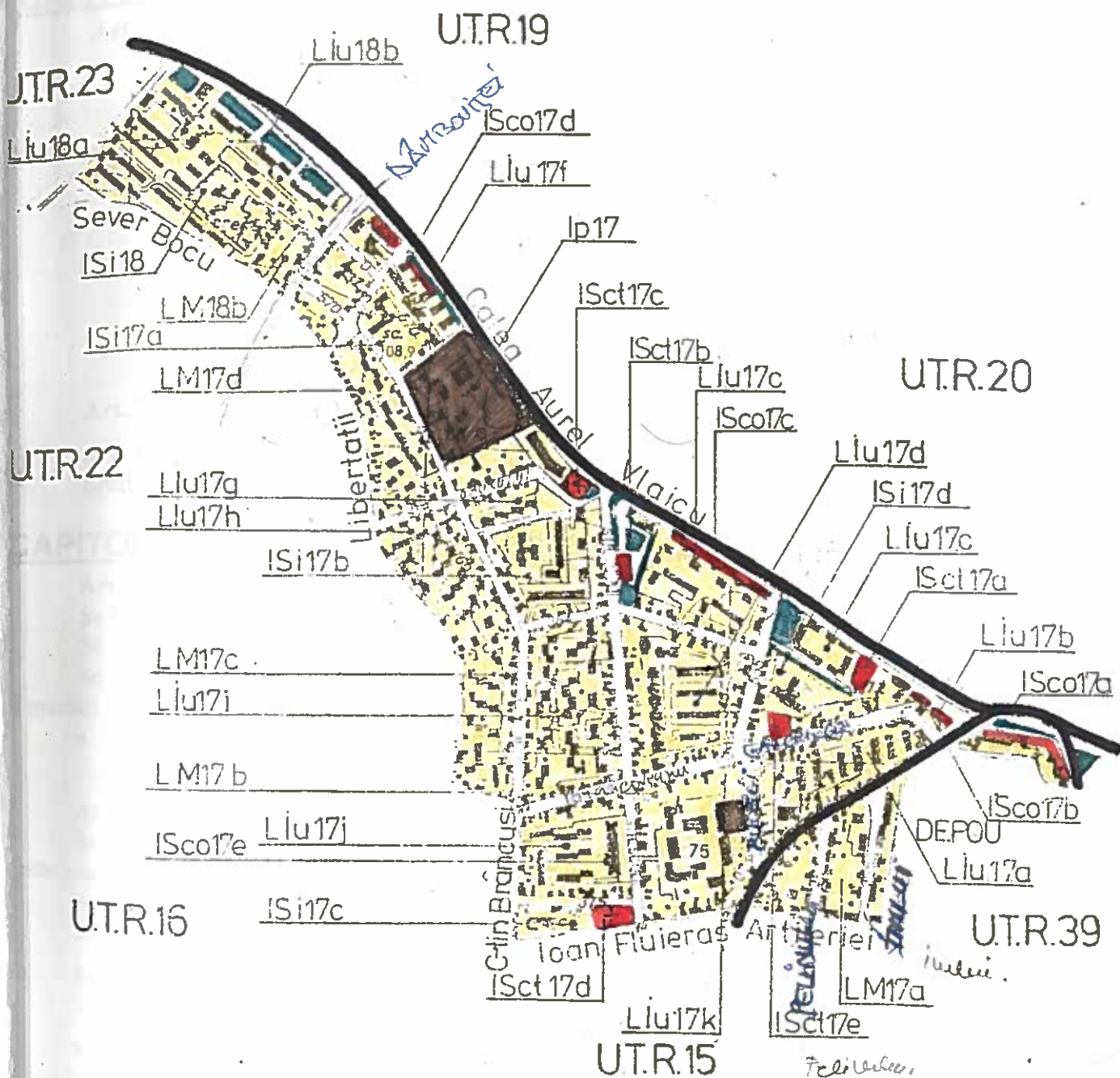
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMu16a,b

#### **NOTĂ:**

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

# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 17 și 18



## ZONE FUNCȚIONALE

7a,b,c,d, LM18

zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

subzonă predominant rezidențială

7a,b,c,d,e,g,h,i,j,k, Liu18a,b

zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

subzonă predominant rezidențială

7a,b,c,d,e

zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

7a,b,c,d, ISi18

subzonă construcții comerciale

7a,b,c,d,e

subzonă construcții de învâlmânt

subzonă construcții de cult

zonă unități industriale

subzonă unități industriale portante

## U.T.R. nr. 17 și 18

### CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
    - LMu17a,b,c,d; LM18 - subzonă rezidențială
  - L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
    - LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b - subzonă rezidențială
  - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
    - ISco17a,b,c,d,e - subzonă construcții comerciale
    - ISi17a,b,c,d; ISi18 - subzonă construcții învățământ
    - ISct17a,b,c,d,e - subzonă construcții de cult
  - I - zonă unități industriale
    - Ip17 - subzonă unități industriale poluante
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei - zonă rezidențială (locuințe și dotări aferente)
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
Spații comerciale și prestări servicii

### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Art. 4** - Utilizări permise

Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

Se va autoriza construcția clădirilor de locuit - subzonele LM17a,b,c,d; LM18.

Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare a zonei de locuit spații comerciale prestări servicii.

- Subzonele: LMu17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

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

Se va autoriza extinderea unităților industriale, numai în incinte, cu condiția respectării distanțelor între clădiri.

Nu se vor autoriza activități industriale poluante.

Subzona: Ip17

**Art. 6** - Interdicții temporare

Nu au fost prevăzute.

**Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zona de locuit.

- Subzonele: LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b

### CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit deschise pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzonele LM17a,b,c,d; LM18.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare (în cazul spațiilor de alimentație publică).

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

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

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

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

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

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

**• Utilizări permise**

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

**• Utilizări admise cu condiții**

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

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

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i

**• Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

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

Clădirile pot fi alipite sau izolate.

Autorizarea executării construcțiilor pentru clădirile izolate este permisă numai dacă respectă:

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

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

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

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

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

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

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

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

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

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

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

#### **Utilizări permise**

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

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

#### **Utilizări admise cu condiții**

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

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

#### • Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

#### Construcțiile de locuințe

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

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

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale.
- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

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

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

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

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

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

#### • 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.

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

#### • Utilizări admise cu condiții

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

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

#### • Utilizări interzise

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

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

### 3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

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

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
  - beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;
  - beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
  - beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.
- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

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

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

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

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

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

Rețelele de apă de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

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

**Art. 21** - Parcelare

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

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;
  - suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
  - asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
  - forme și dimensiuni adecvate

- Subzonele: LM17a,b,18

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

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

**Art. 22 - Înălțimea construcțiilor**

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) pe frontul străzii Calea Aurel Vlaicu.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

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

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; Ip17

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

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

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

- zonă predominant rezidențială P, P+1, P+2 ..... 35%
- zonă predominant rezidențială cu clădiri peste P+2 ..... 20%
- zonă comercială ..... 85%
- zonă industrială pentru unitățile existente nu prevede un procent de ocupare a terenului

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

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

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

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

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

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

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

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu
- din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Construcțiile comerciale - vor fi prevăzute cu locuri de parcare pentru clienți - 1 loc de parcare la 200m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități până la 400m<sup>2</sup>.

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

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

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

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

Construcțiile de locuire vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor.

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

Se vor întreține spațiile verzi existente.

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

#### Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

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

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

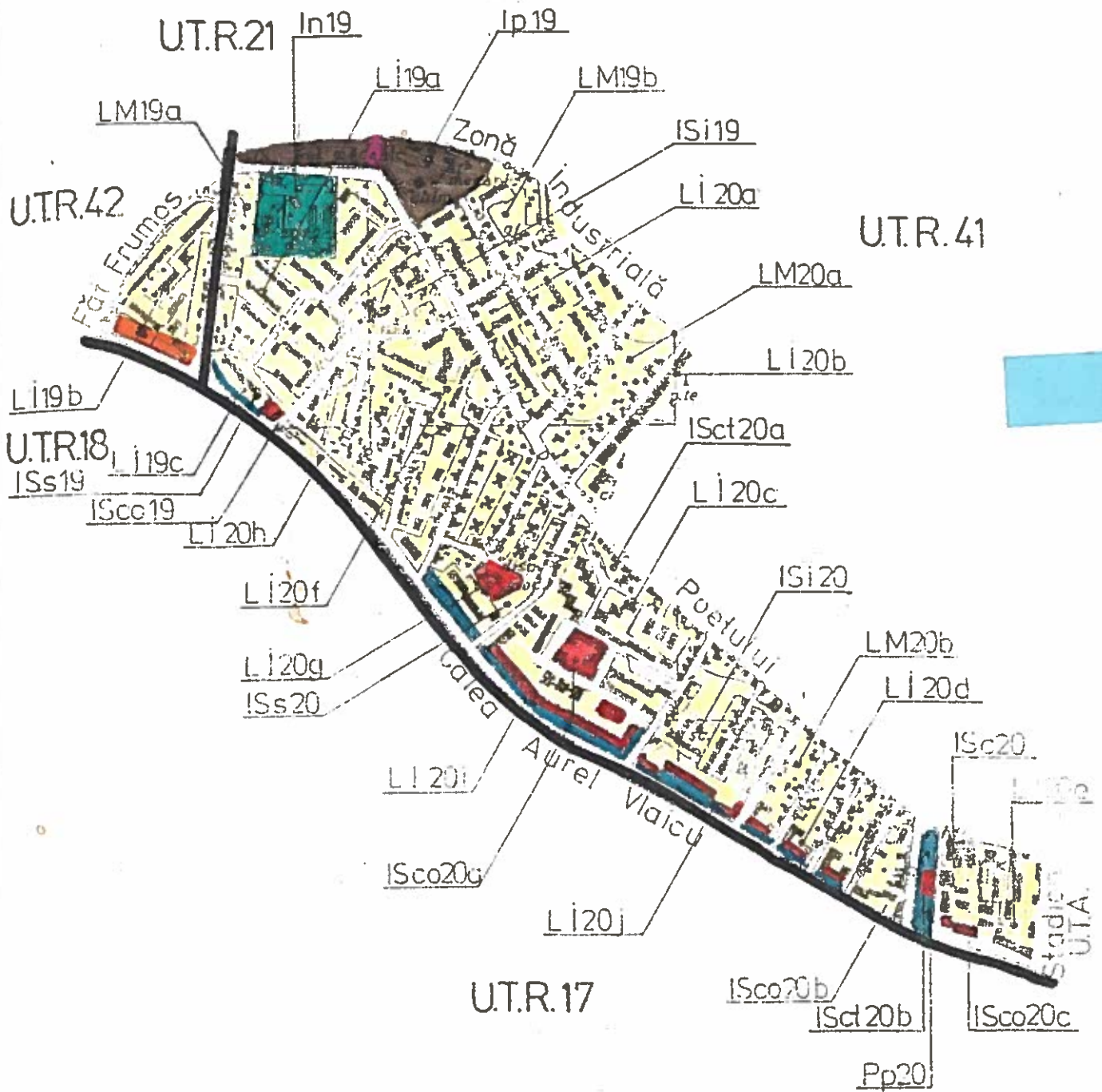
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LM17a,b,c,d; LM18; LI17a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k; LI18a,b; ISco17a,b,c,d,e; ISi17a,b,c,d; ISi18; ISct17a,b,c,d,e; Ip17

### **NOTĂ:**

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

# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 19 și 20



## SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LM 19a,b, LM20a,b	subzonă predominant rezidențială
LI	zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LI 19a,b,c, LI 20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j	subzonă predominant rezidențială
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISco19, ISco20a,b,c	subzonă construcții comerciale
ISct20a,b	subzonă construcții de cult
ISi19, ISi20	subzonă construcții de învățământ
ISs19, ISs20	subzonă construcții de sănătate
I	zonă unități industriale
In19	subzonă unități industriale nepoluante
Ip19	subzonă unități industriale poluante
P	zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Pp20	subzonă parcuri

## **CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2  
- LMu19a,b; LM20a,b - subzonă predominant rezidențială  
L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri  
- LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j - subzonă predominant rezidențială  
I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general  
- ISco19; ISca20a,b,c - subzonă construcții comerciale  
- ISct20a,b - subzonă construcții de cult  
- ISi19; ISi20 - subzonă construcții învățământ  
- ISs19; ISs20 - subzonă construcții de sănătate
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
Spații comerciale și prestări servicii

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4** - Utilizări permise ✓

Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

Se va autoriza construcția clădirilor de locuit.

Subzonele LMu19a,b; LMu20a,b.

Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit spații comerciale și prestări servicii.

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; In19; Ip19

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

Se va autoriza extinderea unităților industriale, numai în incinte, cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri.

Subzonele: Ip19 și In19

**Art. 6** - Interdicții temporare

Nu au fost prevăzute.

**Art. 7** - Interdicții permanente ✓

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zona de locuit.

Nu se vor autoriza construcții care să ducă la îndeșirea subzonelor: LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j.

Nu se va autoriza executarea altor construcții decât Biserica Ortodoxă în subzona Pp20.

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

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

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

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

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv.

Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzonele LM19a,b; LMu20a,b.

Pentru spațiile comerciale se va respecta orientarea față de punctele cardinale.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare (în cazul spațiilor de alimentație publică).

- Subzonele: ISco19; ISco20a,b,c

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

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

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

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

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

#### **• Utilizări permise**

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

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

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

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

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

#### **• Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

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

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; In19; Ip19

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

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

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

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

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

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

#### **• Utilizări permise**

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

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

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

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

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

### • Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

### Construcțiile de locuințe

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

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

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale.
- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

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

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

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

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

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

### • 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.

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

### • Utilizări admise cu condiții

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

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

### • Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

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

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

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, când situația o cere, fie să construiască altele noi.

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

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

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

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

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

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

#### **Art. 21 - Parcelare**

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

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

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

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

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b

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

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

#### **Art. 22 - Înălțimea construcțiilor**

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) pe frontul străzii Calea Aurel Vlaicu.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

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

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

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

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

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

- zonă predominant rezidențială P, P+1, P+2..... 35% ✓
- zonă predominant rezidențială cu clădiri peste P+2 ..... 20%
- zonă comercială ..... 85%
- zonă industrială pentru unitățile existente nu se prevede un procent de ocupare a terenului

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

#### Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

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

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu
- din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Construcțiile comerciale - vor fi prevăzute cu locuri de parcare pentru clienți - 1 loc de parcare la 200m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități până la 400m<sup>2</sup>.

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

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

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

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

Construcțiile de locuire vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor.

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

Se vor întreține spațiile verzi existente.

- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19; Pp20

#### Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

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

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

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

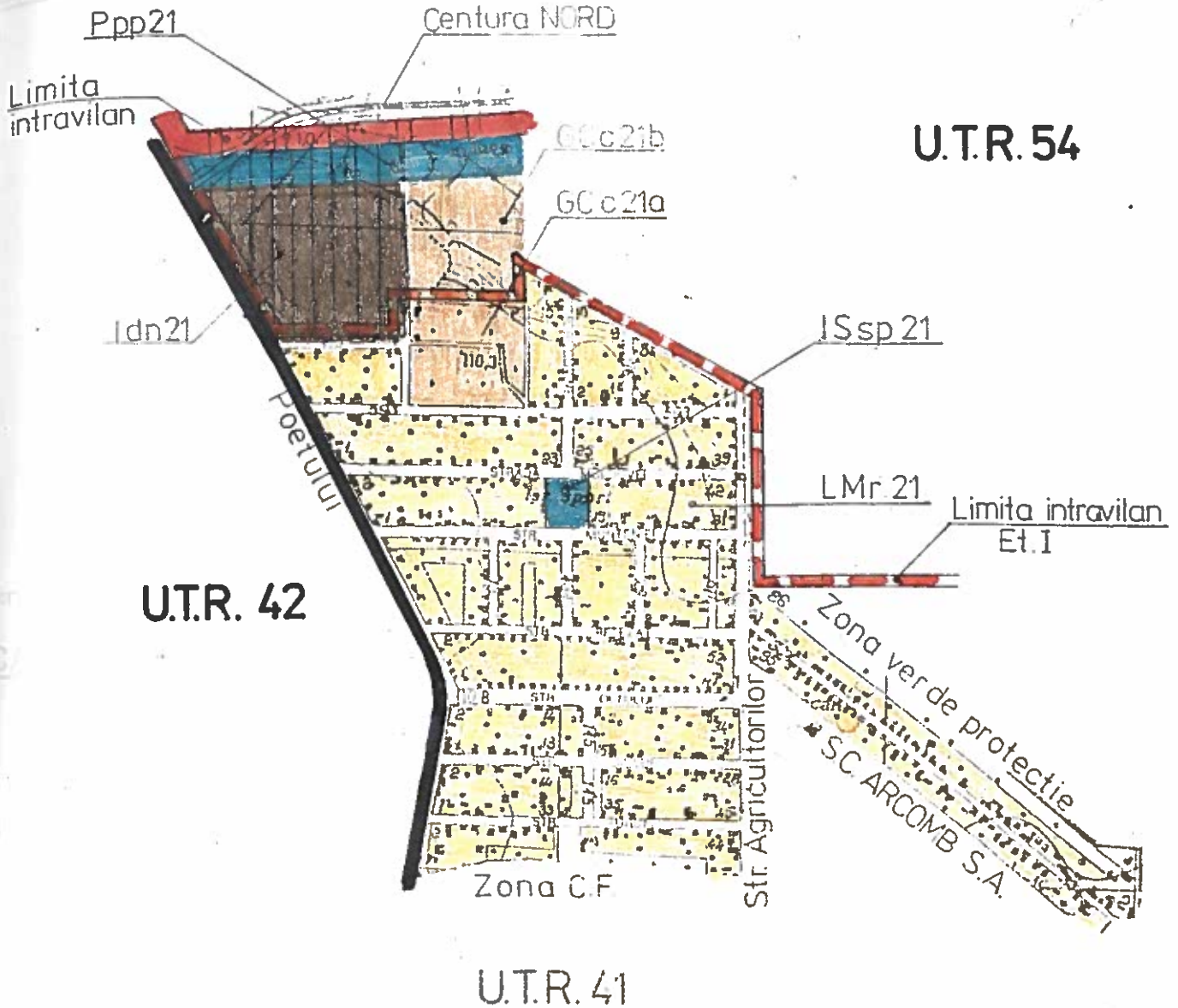
- Subzonele: LMu19a,b; LMu20a,b; LI19a,b,c; LI20a,b,c,d,e,f,g,h,i,j; ISco19; ISco20a,b,c; In19; Ip19

#### **NOTĂ:**

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

# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 21

CAF



## SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMr 21	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip apart
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISsp21	subzonă construcții și amenajări sportive
I	zonă unități industriale și depozite
Ldn21	subzonă unități depozitare (nepoluante)
GC	zonă de gospodărie comunală
GCc21a	subzonă gospodărie comunală - cimitir existent
GCc21b	subzonă gospodărie comunală - extindere cimitir
P	zonă de parcuri, complexe sportive, turism, oerdeaie de protecție
Ppp21	subzonă perdele protecție

## CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
  - LMr21 - subzonă predominant rezidențială de tip rural
  - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
  - ISsp21 - subzonă construcții și amenajări sportive
  - I - zonă unități industriale și depozite
  - Idn21 - subzonă unități depozitare (nepoluante)
  - G.C. - zonă de gospodărie comunală
  - GCc21a - subzonă gospodărie comunală - cimitir existent
  - GCc21b - subzonă gospodărie comunală - extindere cimitir
  - P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
  - Ppp21 - subzonă perdele protecție

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

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

Sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit (spații comerciale, servicii)

## CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Art. 4** - Utilizări permise

Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

Se va autoriza construcția clădirilor de locuit.

Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit spații comerciale și prestări servicii.

- Subzona: LMr21

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

Se vor autoriza construcții industriale și de depozitare cu condiția să nu polueze și prin activitatea desfășurată să nu deranjeze zona de locuit.

- Subzona: Idn21

**Art. 6** - Interdicții temporare

Nu au fost propuse.

**Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în subzona LMr21.

## CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv.

Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzona LMr21.

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

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

- Subzona: LMr21

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

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

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

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

• **Utilizări permise**

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

- Subzonele: LMr21; Idn21

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- Subzonele: LMr21; Idn21

• **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: LMr21; Idn21

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

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

În zona de sud, U.T.R.-ul este limitat de zona C.F. industrială.

Este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare în zona de protecție.

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

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

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

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



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

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

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

- Subzonele: LMr21; Idn21

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

– distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

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

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- Subzona: LMr21

În zonele industriale și de depozitare amplasarea construcțiilor va fi determinată de profil și fluxul tehnologic, dar distanța dintre acestea să nu fie mai mică de 3m.

- Subzona: Idn21

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

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

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

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

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

- Subzona: LMr21

#### **Utilizări permise**

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

- Subzona: LMr21

#### **Utilizări admise cu condiții**

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

- Subzona: LMr21

#### **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

### Construcțiile de locuințe

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
  - accese carosabile pentru locatari;
  - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
  - accese carosabile pentru locatari;
  - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru unitățile industriale și spații de depozitare se vor asigura:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese;
- rezolvarea acceselor carosabile la incintele unităților astfel încât să nu perturbe zona de locuit.

• Subzona: Idn21

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

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

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

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

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

• Subzonele: LMr21; Idn21

### • 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.

• Subzona: LMr21

### • Utilizări admise cu condiții

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

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare de flux.

### • Utilizări interzise

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

• Subzonele: LMr21; Idn21

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

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

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- Subzonele: LMr21; Idn21

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

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

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

- Subzonele: LMr21; Idn21

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

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

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

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

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

#### **Art. 21 - Parcelare**

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

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

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

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

- Subzona: LMr21

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

- Subzona: LMr21

#### **Art. 22 - Înălțimea construcțiilor**

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

- Subzona: Idn21

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

- Subzona: Idn21

### Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LMr21; Idn21

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

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

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

Zone rurale ..... 30%

Zone industriale propuse:

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate.

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

### Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

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

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu
- din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

- Subzonele: LMr21

Construcțiile industriale vor fi prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100m<sup>2</sup>; un loc de parcare de 25m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m<sup>2</sup>; un loc de parcare de 50m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000m<sup>2</sup>; un loc de parcare la o suprafață de 1000m<sup>2</sup>.

- Subzona: Idn21

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

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

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

- Subzonele: LMr21; Idn21

**Art. 27- Împrejmuiri**

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

– Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

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

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

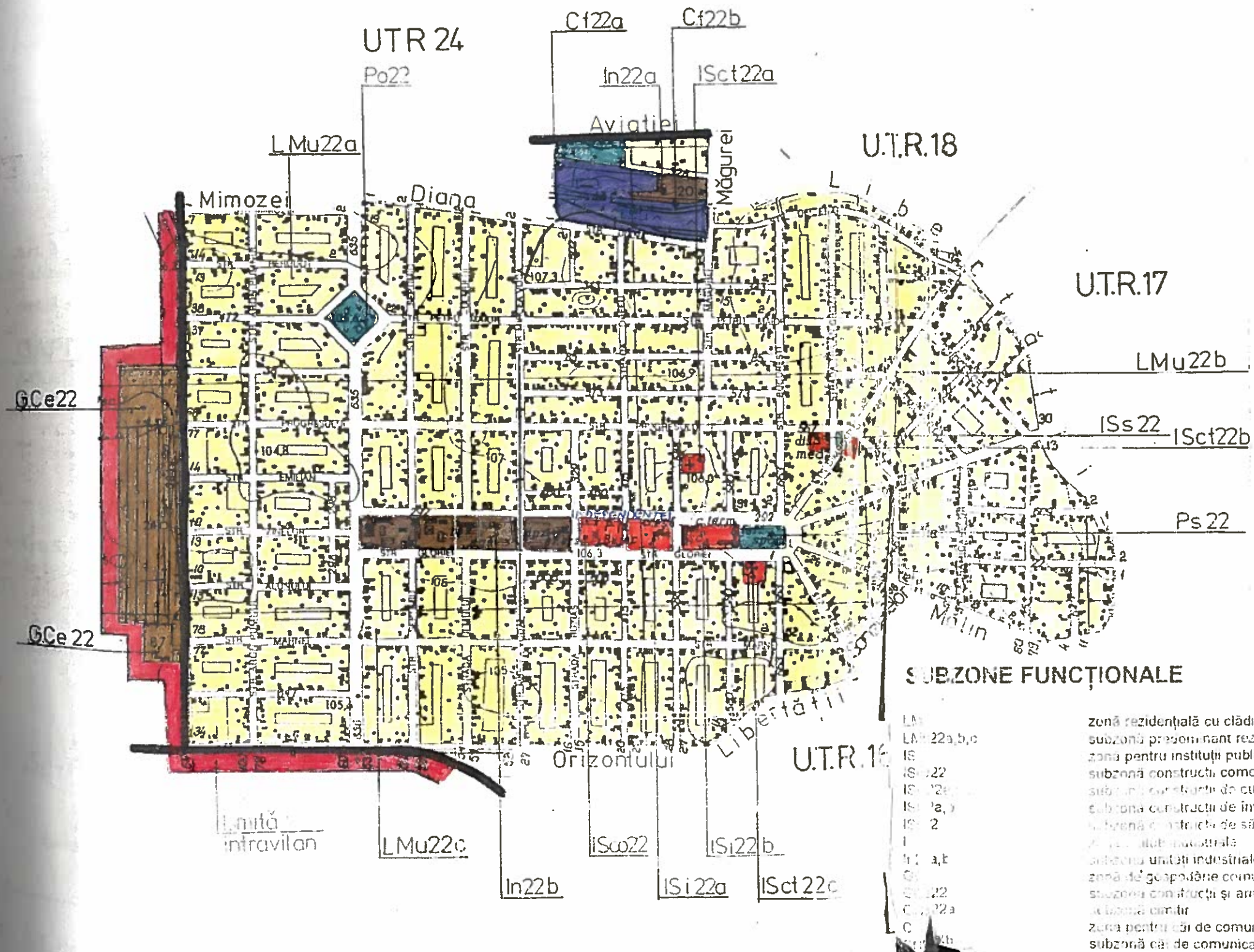
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMr21; Idn21; GC21a,b.

**NOTĂ:**

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

# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 22



## **CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
    - LMu22a,b,c subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
  - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
    - ISco22 subzonă construcții comerciale
    - ISct22a,b,c subzonă construcții de cult
    - ISi22a,b subzonă construcții de învățământ
    - ISs22 subzonă construcții de sănătate
  - I - zona unităților industriale
    - In22a,b zonă unități industriale nepoluante și depozite
  - G.C. - zonă de gospodărie comunală
    - GCe22 subzonă construcții și amenajări edilitare
    - GCc22a subzonă cimitir
  - C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
    - Cf22a,b subzonă căi de comunicație feroviară

**Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială (zonă de locuit cu dotări aferente)

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

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
  - se va autoriza construcția clădirilor de locuințe în zonele în care nu este pusă în interdicție temporară de construcție
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

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

- În zona cu restricții temporare de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor puse de acestea.

**Art. 6** - Interdicții temporare

- Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z.- în zona cuprinsă între străzile Dimitrie Țichindeal, cimitirului existent, stația de 110 și limita intravilanului propus.

• subzonele: GCe22; GCc22a

**Art. 7** - Interdicții permanente

- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
- Extinderea spațiilor de producție pentru unitățile industriale existente se va face numai în incinta existentă

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

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

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

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă -subzona LMu22a,b,c.

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

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b

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

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

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

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

#### **• Utilizări permise**

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

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

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

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

#### **• Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b

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

**Art. 11 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.**

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

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;



- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;

- instalații de semnalizare, centralizare;

- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și al Ministerului Transporturilor;

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare, este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care, prin natura lor, ar afecta stabilitatea solului, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu e cazul.

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

- Nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCc22a; Cf22a,b

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

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

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

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

**Art. 16** - Accese carosabile

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

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

#### • Utilizări permise

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; Cf22a,b

#### • Utilizări admise cu condiții

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

#### • Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

#### Construcțiile de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- subzonele: LMu22a,b,c

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

- subzonele: ISco22

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

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

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

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

#### • Utilizări permise

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

#### • Utilizări admise cu condiții

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

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere)
  - subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

• **Utilizări interzise**

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

**3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară**

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

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

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

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

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

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

**Art. 21 - Parcelare**

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

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

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

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

- forme și dimensiuni adecvate;
  - subzonele: LMu22a,b,c; ISco22

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

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

#### Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

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

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

Se vor folosi:

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

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Cf22a,b

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

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

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

- |  |     |
|--|-----|
| - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente):                                   | 40% |
| - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2   | 35% |
| - zone industriale - pentru cele existente nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului |     |

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

#### Art. 2 - Parcaje

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

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

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

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

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

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

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

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

Construcții comerciale - pentru clienți

- un loc de parcare la 100m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400÷600m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare de 50m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600÷2.000m<sup>2</sup>;

- la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22

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

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

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

La construcțiile noi:

- construcțiile comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2÷5% din suprafața terenului;
- construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor;

- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b

**Art. 27- Împrejmuiri**

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

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

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

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

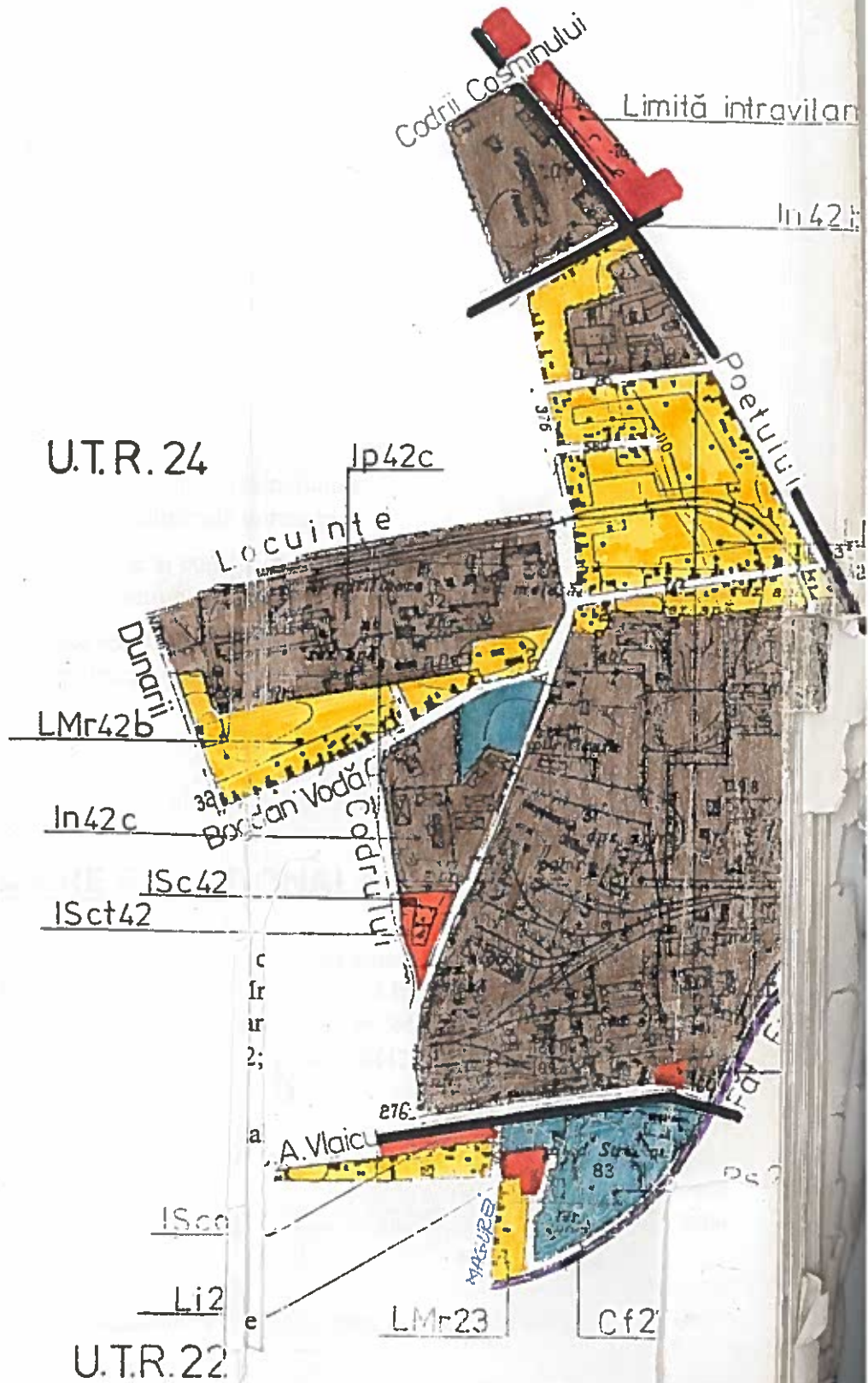
- subzonele: LMu22a,b,c; ISco22, ISct22a,b,c; ISi22a,b; ISs22; In22a,b; GCe22; Gcc22; Cf22a,b

**NOTĂ:**

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

23 s 42'

# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFER



SI

ilor de

## U.T.R. nr. 23 și 42

### CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
  - LMr42a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
  - LMr23 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
  - L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
  - LI23 - subzonă predominant rezidențială
  - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
  - ISco23 - subzonă construcții comerciale
  - ISct42 - subzonă construcții de cult
  - ISc42 - subzonă construcții de cultură
  - ISi42 - subzonă construcții de învățământ
  - I - zonă unități industriale
  - In42a,b,c - subzonă unități industriale nepoluante
  - Ip42a,b,c - subzonă unități industriale poluante
  - C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
  - Cf23 - subzonă căi de comunicație feroviară
  - P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
  - Ps23 - subzonă construcții și amenajări sportive

**Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
Zona industrială vest.

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

### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Art. 4** - Utilizări permise

Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

Se vor autoriza construcții de locuințe în subzonele LMr42a,b și LMr23.

Se vor autoriza și construcții cu funcțiuni complementare zonei de locuit.

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; ISco23; ISct42; ISc42; ISi42

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

Se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale existente, dar numai în incinte.

- Subzonele: In42a,b,c; Ip42a,b,c

**Art. 6** - Interdicții temporare

Nu au fost prevăzute.

**Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în zonele de locuit.

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23

### CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzonele LMr42a,b; LMr23; LI23.

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

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

- Subzonele: In42a,b,c; Ip42a,b,c

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

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

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

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

#### • Utilizări permise

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

#### • Utilizări admise cu condiții

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

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

#### • Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; ISco23; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c

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

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

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

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații de semnalizare, centralizare.



Construcțiile care se amplasează în zonă de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții cu plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului, alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

- Subzonele: ISi42; Ps23; LMr23; Cf23

Este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare în zona de protecție.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; ISco23; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

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

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzonele: In42a,b,c; Ip42a,b,c; LMr42a,b; LMr23

**Art. 16** - Accese carosabile

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

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

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

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; In42a,b,c; Ip42a,b,c

#### • Utilizări permise

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; ISco23; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c

#### • Utilizări admise cu condiții

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; ISco23; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c

#### • Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

### Construcțiile de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere, și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

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

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; ISco23; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c

### Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; In42a,b,c; Ip42a,b,c

#### • Utilizări permise

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; In42a,b,c; Ip42a,b,c

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

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

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua publică centralizată, atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; In42a,b,c; Ip42a,b,c

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

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

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; In42a,b,c; Ip42a,b,c

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; In42a,b,c; Ip42a,b,c

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

#### **Art. 21 - Parcelare**

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

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

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

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

- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

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

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; In42a,b,c; Ip42a,b,c

#### Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; ISco23; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c

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

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

Se vor folosi:

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; ISco23; ISct42; ISc42; ISi42; In42a,b,c; Ip42a,b,c

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

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

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

Zone rezidențiale - exclusiv rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2..... 35%

Zone industriale:

- pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;
- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului, se stabilește prin studiul de fezabilitate.

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

#### Art. 25 - Parcaje

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

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

- trebuie asigurat accesul carosabil;

– se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;

– necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

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

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

În cazul unor dezvoltări în incintă vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100m<sup>2</sup>; un loc de parcare de 25m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m<sup>2</sup>; un loc de parcare de 150m<sup>2</sup>

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

- un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

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

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; In42a,b,c; Ip42a,b,c

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

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

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

În cazul unor construcții industriale noi vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor.

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; In42a,b,c; Ip42a,b,c

#### Art. 27- Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

– Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

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

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

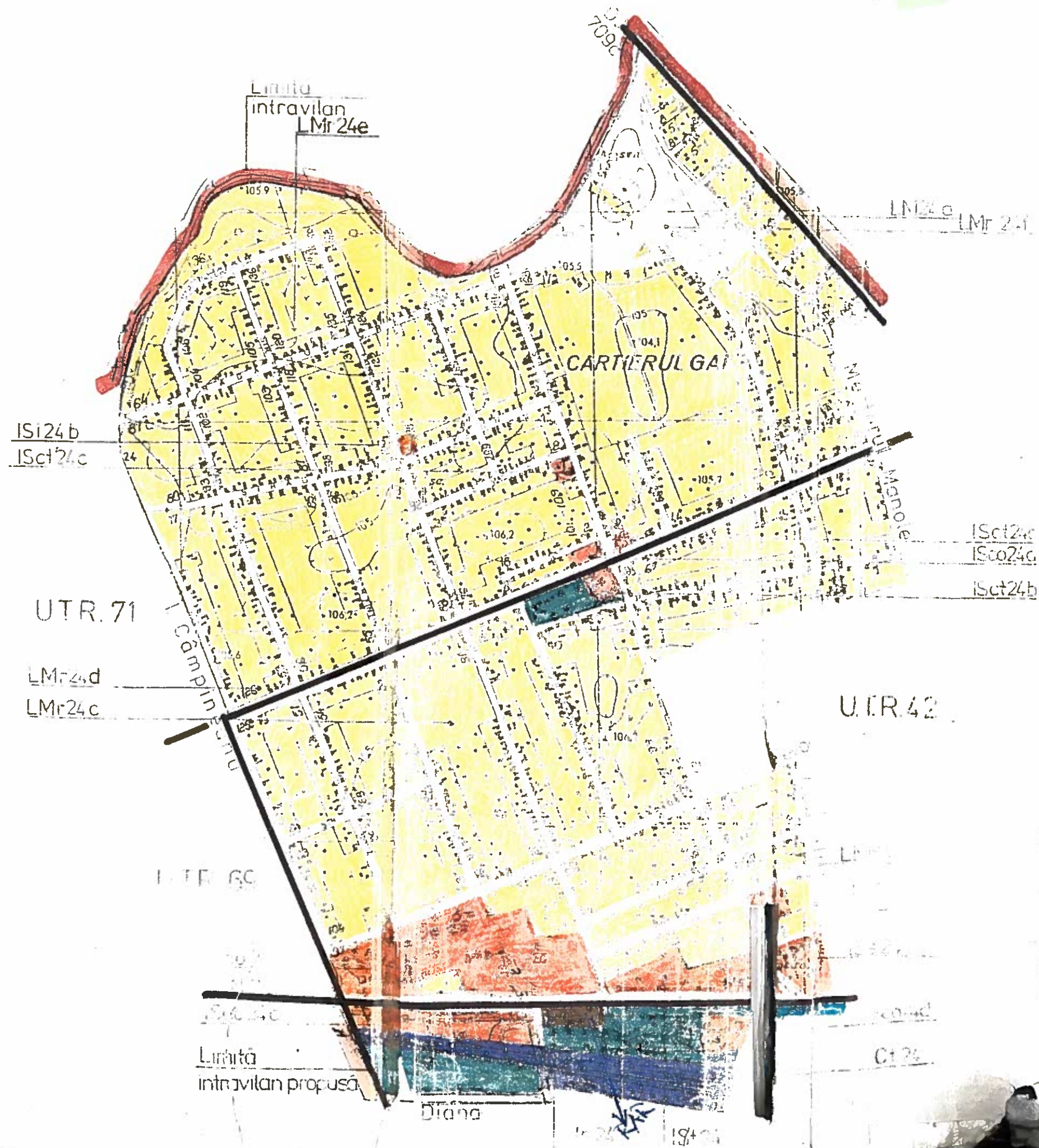
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMr42a,b; LMr23; LI23; In42a,b,c; Ip42a,b,c

#### **NOTĂ:**

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 24



SURZONE FUNCȚIONALE

- ISi 24b
- ISct 24c
- ISco 24c
- ISct 24b
- LMr 24d
- LMr 24c
- LMr 24e
- LMr 24f
- LMr 24g
- LMr 24h
- LMr 24i
- LMr 24j
- LMr 24k
- LMr 24l
- LMr 24m
- LMr 24n
- LMr 24o
- LMr 24p
- LMr 24q
- LMr 24r
- LMr 24s
- LMr 24t
- LMr 24u
- LMr 24v
- LMr 24w
- LMr 24x
- LMr 24y
- LMr 24z

zone rezidențiale  
zone pentru activități publice  
zone pentru activități comerciale  
zone pentru activități industriale  
zone pentru activități agricole  
zone pentru activități culturale  
zone pentru activități sportive  
zone pentru activități recreative  
zone pentru activități de servicii  
zone pentru activități de transport  
zone pentru activități de comunicații  
zone pentru activități de energie  
zone pentru activități de apă  
zone pentru activități de salubritate  
zone pentru activități de protecție ambientală  
zone pentru activități de gestionare a deșeurilor  
zone pentru activități de gestionare a terenurilor  
zone pentru activități de gestionare a spațiilor verzi  
zone pentru activități de gestionare a spațiilor albastre  
zone pentru activități de gestionare a spațiilor albe  
zone pentru activități de gestionare a spațiilor gri  
zone pentru activități de gestionare a spațiilor negre  
zone pentru activități de gestionare a spațiilor colorate

## CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
- LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco24a,b,c,d subzonă construcții comerciale
  - ISct24a,b,c subzonă construcții de cult
  - ISi24a,b subzonă construcții de învățământ
  - ISs24 subzonă construcții de sănătate
  - Ist24 subzonă construcții pentru turism
- C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- Cf subzonă căi de comunicație feroviară
- I - zona unităților industriale
- In24 zonă unități industriale nepoluante și depozite
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii

## CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
  - se va autoriza construcția clădirilor de locuit
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- În zonele ISco24b,c,d se vor da autorizații de construire numai după elaborare de P.U.D.-uri.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu au fost prevăzute.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

## CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv.

Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimum de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă -subzonele LMr24a,b,c,d,e,f.

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

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

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

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

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

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

• **Utilizări permise**

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

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

**Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.**

- Nu este cazul.

**Art. 11 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.**

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare, este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care, prin natura lor, ar afecta stabilitatea solului, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și al Ministerului Transporturilor.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

**Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi**

- Nu e cazul.



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

- Nu este cazul.

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

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

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

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

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

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

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mici de 3m; (în cazul lotizărilor)

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

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

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

**Art. 16** - Accese carosabile

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

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

- se va asigura accesul autocisternelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru accesul forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale de minim 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

#### • Utilizări permise

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

#### • Utilizări admise cu condiții

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

#### • Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

#### Construcțiile de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
  - subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

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

#### Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

#### • Utilizări permise

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

#### • Utilizări admise cu condiții

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

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

#### • Utilizări interzise

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

### 3.3. Reguli de privire la echiparea tehnică - edilitară

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

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publică atunci când se va realiza;

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

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

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

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

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

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

#### **Art. 21 - Parcelare**

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

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;

- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

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

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

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

- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

- forme și dimensiuni adecvate;

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f

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

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

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f

#### **Art. 22 - Înălțimea construcțiilor**

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

Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

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

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

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

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
  - subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

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

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

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

- |  |     |
|--|-----|
| - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): | 40% |
| - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2           | 35% |
| - zonele comerciale  | 85% |

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

#### **Art. 2 - Parcaje**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Construcții comerciale - pentru clienți

- un loc de parcare la 100m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400+600m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare de 50m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600+2.000m<sup>2</sup>;

- la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garaje a vehiculelor proprii

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categorie de confort 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; Ist24

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

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

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

La construcțiile noi:

- construcțiile comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2÷5% din suprafața terenului;
  - construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor;
  - pentru construcțiile de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; Ist24

**Art. 27- Împrejmuiri**

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

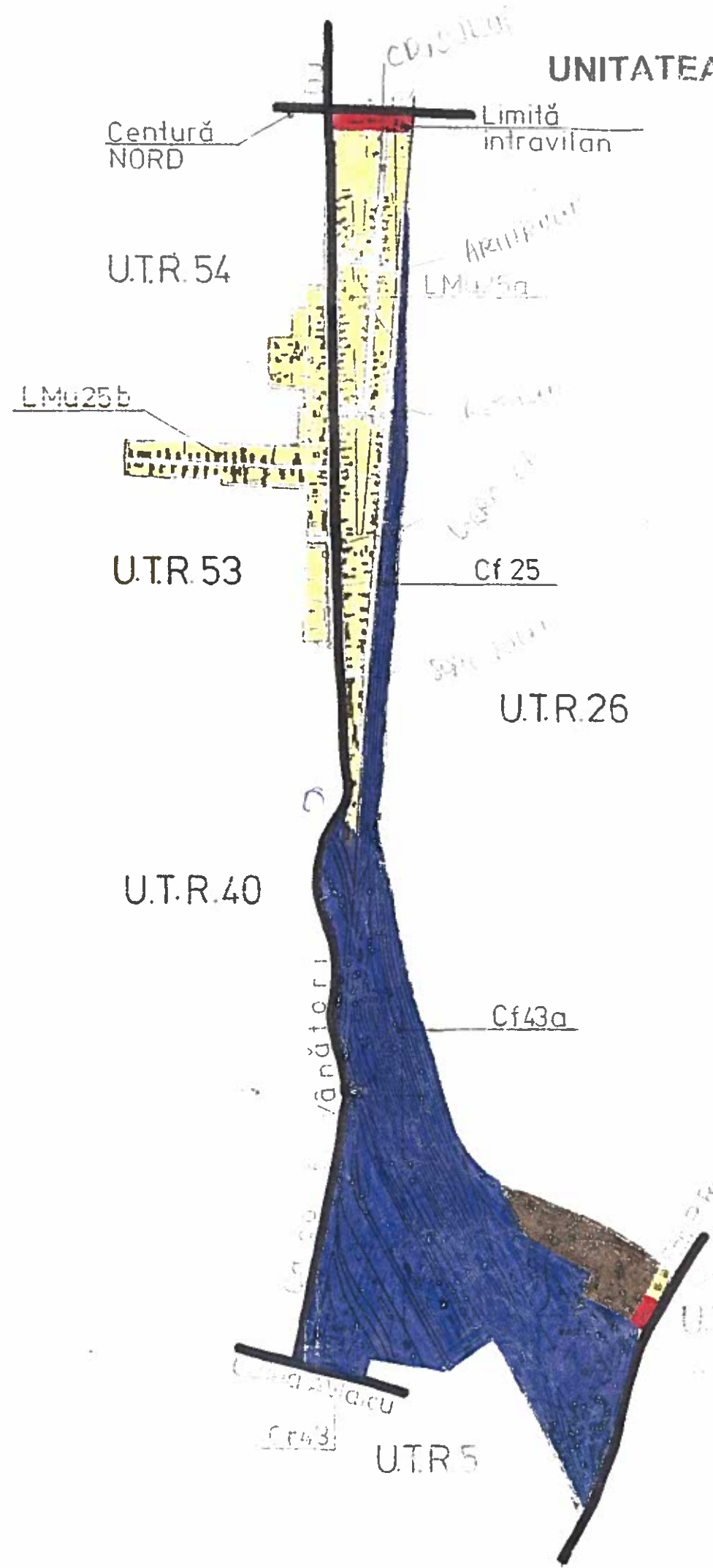
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: LMr24a,b,c,d,e,f; ISco24a,b,c,d; ISct24a,b,c; ISi24a,b; ISs24; Ist24; In24

**NOTĂ:**

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

# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 25 și 43



## SUBZONE FUNCȚIONALE

zone rezidențiară cu etajare maximă de 3 niveluri  
 subzonă producție, rezidențială de tip urban  
 zonă pentru căile de comunicație și construcții aferente  
 subzonă căi de comunicație feroviară  
 subzonă căi de comunicație rutieră  
 zonă pentru activități publice și servicii de interes general  
 zonă pentru construcții de învățământ

## U.T.R. nr. 25 și 43

### CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

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

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

- LMu25a,b - subzonă predominant rezidențială de tip urban

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

- Cf25, Cf43a,b - subzonă căi de comunicație feroviară

- Cr43 - subzonă căi de comunicație rutieră

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- ISi43 - subzonă construcții de învățământ

- In43 - subzonă unități rezidențiale

**Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei

- U.T.R. nr. 25 - funcțiunea de locuire - zonă rezidențială

- U.T.R. nr. 43 - circulație feroviară și zonă industrială

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

- Spații comerciale și prestări servicii

### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Art. 4** - Utilizări permise

- Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

- Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit - spații comerciale și prestări servicii

- Se va autoriza execuția clădirilor de locuit

• Subzonele LMu25a,b; Cf25; Cf43a,b; Cr43; ISi43

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

- Se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale în incintă, cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri

• Subzona In43

**Art. 6** - Interdicții temporare

- Nu au fost prevăzute

**Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare în afara incintelor unităților

existente

• Subzona In43

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;

- efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări, sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Zona de protecție este o fâșie cu lățimea de 100m, măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

## CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONȘTRUCȚIILOR

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

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

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzonele LMu25a,b.

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43

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

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

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

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

#### **• Utilizări permise**

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

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

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

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

#### **• Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

#### **Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile; existente și cursuri de apă potențial navigabile.**

- Nu este cazul.



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

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

- construcții de instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora;

- construcțiile amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și al Ministerului Transporturilor;

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri, prin pasaje denivelate;
- subtraversările liniilor de cale ferată, de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

• - distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

- 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 a suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

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

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

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

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

- Subzonele LMu25a,b; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

#### **Utilizări permise**

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

- Subzonele LMu25a,b; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

#### **Utilizări admise cu condiții**

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

#### **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

#### **Construcțiile de locuințe**

- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m, vor avea o lățime de minimum 3,5m

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

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

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

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

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

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

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

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publică atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

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

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

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

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

#### **Art. 21 - Parcelare**

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

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

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

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.
- Subzonele LMu25a,b; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

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

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

#### Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

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

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cf25; Cf43a,b

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

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

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

- zone mixte ..... 70%
- zone rezidențiale cu locuințe ..... 35%
- zone industriale - pentru unitățile existente nu este prevzut un procent maxim de ocupare a terenului
- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

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

#### Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

Construcțiile de locuințe noi- va fi prevăzut un loc de parcare pe lot sau un garaj.

În cazul unor dezvoltări în incintă, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100m<sup>2</sup>; un loc de parcare de 25m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m<sup>2</sup>; un loc de parcare de 150m<sup>2</sup>;
- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43

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

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

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

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

Construcțiile de locuințe vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor.

În cazul extinderii unităților industriale existente, construcțiile propuse nu trebuie să diminueze zonele verzi existente.

- Subzonele LMu25a,b; In43

#### Art. 27- Împrejmuiri

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

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este

de 2 m.

- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

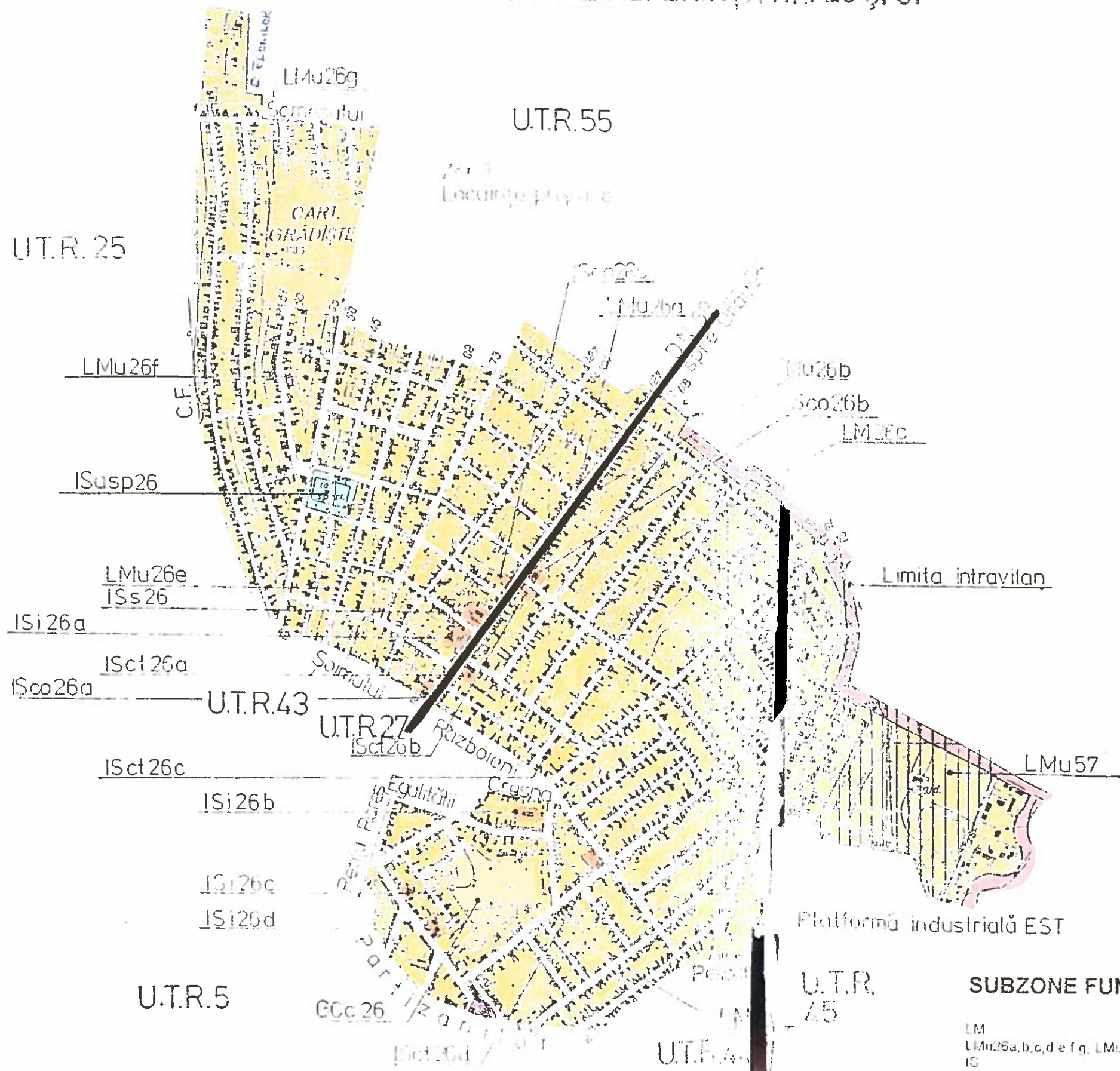
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele LMu25a,b; ISi43; In43; Cr43; Cf25; Cf43a,b

#### **NOTĂ:**

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ IIR. 26 și 57



SUBZONE FUNCȚIONALE

- LM zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- LMu26a,b,c,d e f g, LMu57 subzona amenajant rezidențială cu clădiri
- IS zona pentru institutii publice si servicii de utilitate
- ISc26a,b,c subzona construcții comerciale
- ISc26a,b,c,d subzona construcții de cult
- ISi26a,b,c,d subzona construcții de servicii
- ISs26 subzona construcții de servicii
- ISusp26 subzona construcții de servicii
- GC zona de gospodărie comunală
- GCc26 subzona cimitir

## **CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- LMu26a,b,c,d,e,f,g, LMu57 subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco26a,b,c, subzonă construcții comerciale
  - ISct26a,b,c,d subzonă construcții de cult
  - ISi26a,b,c,d subzonă construcții de învățământ
  - ISs26 subzonă construcții de sănătate
  - ISasp26 subzonă construcții și amenajări sportive
- G.C. - zonă de gospodărie comunală
- GCc26 - subzonă cimitir
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
  - se va autoriza construcția clădirilor de locuit
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISs26; ISasp26
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Se vor autoriza construcții de locuințe numai după elaborarea și aprobarea unui P.U.D. în zona pusă în interdicție temporară de construcție
- subzona: LMu57
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Zona pusă în interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. este cuprinsă între zona de locuințe Grădiște la vest, platforma industrială la est, la sud, Grădina Poștei la est și limita intravilanului propus la nord.
- subzona: LMu57
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISs26; ISasp26; GCc26

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26; GCc26

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

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

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

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

#### **• Utilizări permise**

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

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

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

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

#### **• Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26; GCc26

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

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

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

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

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

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



- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente pe fronturile străzii

Petru Rareș

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

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

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

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

- în cazul clădirilor cuplate distanța dintre fațada principală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

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

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

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26

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

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

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

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

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26

#### **• Utilizări permise**

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26; GCc26

- **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

**Construcțiile de locuințe**

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime
  - cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26; GCc26

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

**Art. 17 - Accese pietonale**

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

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

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26; GCc26

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26; GCc26

### 3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

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

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceste are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente.
  - subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26

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

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

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26

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

#### **Art. 21 - Parcelare**

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

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

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

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57

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

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57

#### Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) pe fronturile străzii Petru Rareș.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

În cazul zonei pusă în interdicție, se va ține seama de P.U.D.-ul care va fi elaborat și aprobat

- subzona: LMu57

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

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

Se vor folosi:

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

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26

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

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

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

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26

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

#### Art. 2 - Parcaje

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

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

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

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

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

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

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

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

Construcții comerciale - pentru clienți

- un loc de parcare la 100m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400÷600m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare de 50m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600÷2.000m<sup>2</sup>;

- la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26

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

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

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

La construcțiile noi:

- construcțiile comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2÷5% din suprafața terenului;

- construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor;

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26

**Art. 27- Împrejmuiri**

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

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

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

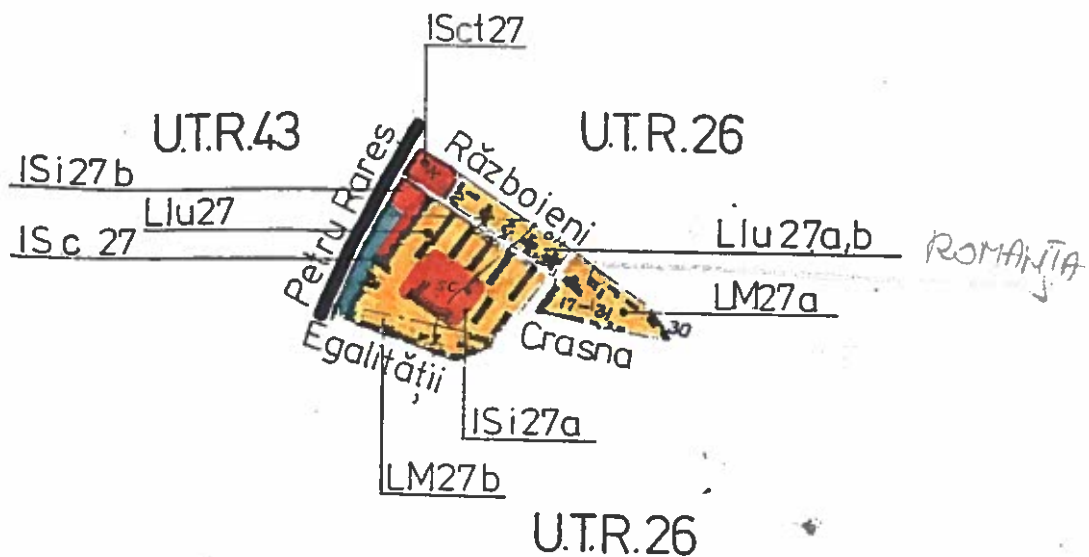
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: LMu26a,b,c,d,e,f,g; LMu57; ISco26a,b,c; ISct26a,b,c,d; ISi26a,b,c,d; ISs26; ISasp26; GCc26

### **NOTĂ:**

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

# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 27



## SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu27a,b	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
L!	zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
Llu27a,b	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISc 2F	subzonă construcții comerciale
ISct27	subzonă construcții de cult
ISi27a,b	subzonă construcții de învățământ

## **CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2  
- LMu27a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban  
L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri  
- LIu27a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban  
I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general  
- ISc27 - subzonă construcții comerciale  
- ISct27 - subzonă construcții de cult  
- ISi27a,b - subzonă construcții de învățământ

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

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

Sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit, construcții comerciale, servicii.

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4** - Utilizări permise

Se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

Se va autoriza amenajarea unor puncte comerciale.

Se va autoriza execuția construcțiilor de locuit.

- Subzonele: LMu27a

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

Nu sunt.

**Art. 6** - Interdicții temporare

Nu au fost propuse zone de interdicții temporare.

**Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în subzonele LM27a,b și LI27a,b.

Nu se vor face îndesiri în subzonele LIu27a,b.

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

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzona LMu27a,b.

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

- Subzonele: LMu27a,b

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

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

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

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

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

• **Utilizări permise**

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

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

• Subzonele: LMu27a,b; LIu27a,b; ISco27

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

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

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

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

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

– retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților), maxim 10m.

• Subzonele: LMu27a,b

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.

• Subzona: LMu27a,b; LI27a,b

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

– distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;

– în cazul clădirilor cuplate distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.

– distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.



– distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzona: LMu27a,b; LI27a,b

#### **Art. 16 - Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

– rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- Subzona: LMu27a,b

#### **• Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

#### **• Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **• Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat, de alei carosabile destinate consumatorilor.

#### **Construcțiile de locuințe**

– Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- Subzona: LMu27a,b

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

#### **Art. 17 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- Subzona: LMu27a,b

#### • Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### • Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- Subzona: LMu27a,b; LI27a,b

### 3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

**Art. 18** - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- Subzonele: LMu27a,b

**Art. 19** - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor, edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Subzona: LMu27a,b

**Art.20** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- Subzona: LMu27a,b

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

**Art. 21** - Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte; se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;

– suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

– adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

– asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);

– asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

– forme și dimensiuni adecvate

• Subzonele: LMu27a,b

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

#### Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M

• Subzonele: LMu27a,b

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) pe frontul străzii Petru Rareș.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

– protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;

– respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;

– respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

• Subzona: LMu27a,b; LI27a,b

#### Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

– materiale de construcție durabile;

– învelitori țigle;

– finisajele exterioare adecvate funcțiunii;

– culorile în concordanță cu ansamblul urban;

– fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

• Subzona: LMu27a,b; LI27a,b

#### Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

Zone rezidențiale:

– zonă predominant rezidențială cu locuințe

P, P+1, P+2 subzonele: LMu27a,b ..... 40%

– zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

subzonele LIu27a,b ..... 20%

Zone mixte: ..... 70%

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

#### Art. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute cu locuri de parcare după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

- Subzonele: LMu27a,b

#### Art. 26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Se vor amenaja zonele verzi din incintele blocurilor.

Pentru construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitori.

- Subzona: LMu27a,b

#### Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

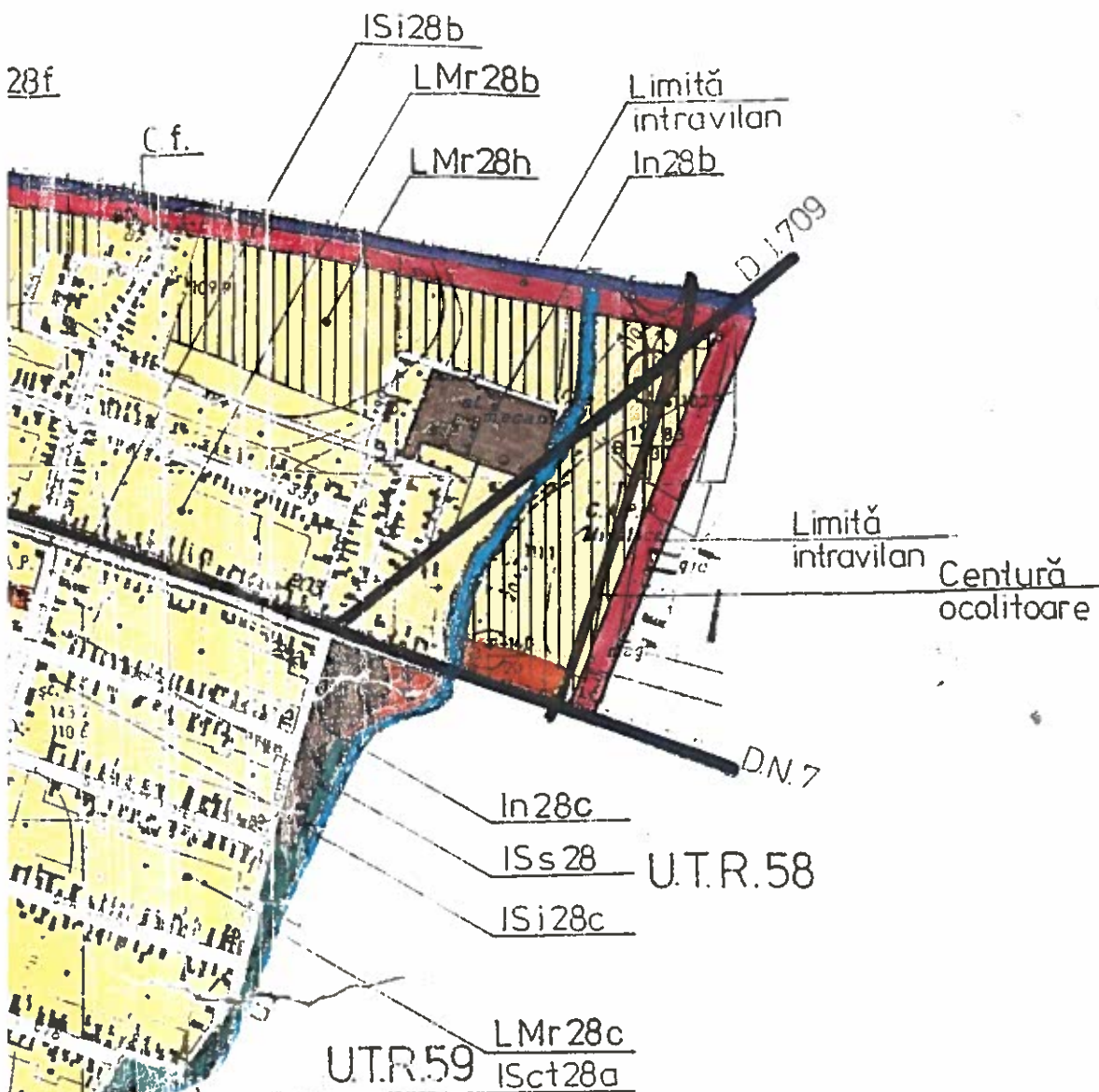
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzona: LMu27a,b; LI27a,b

### **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

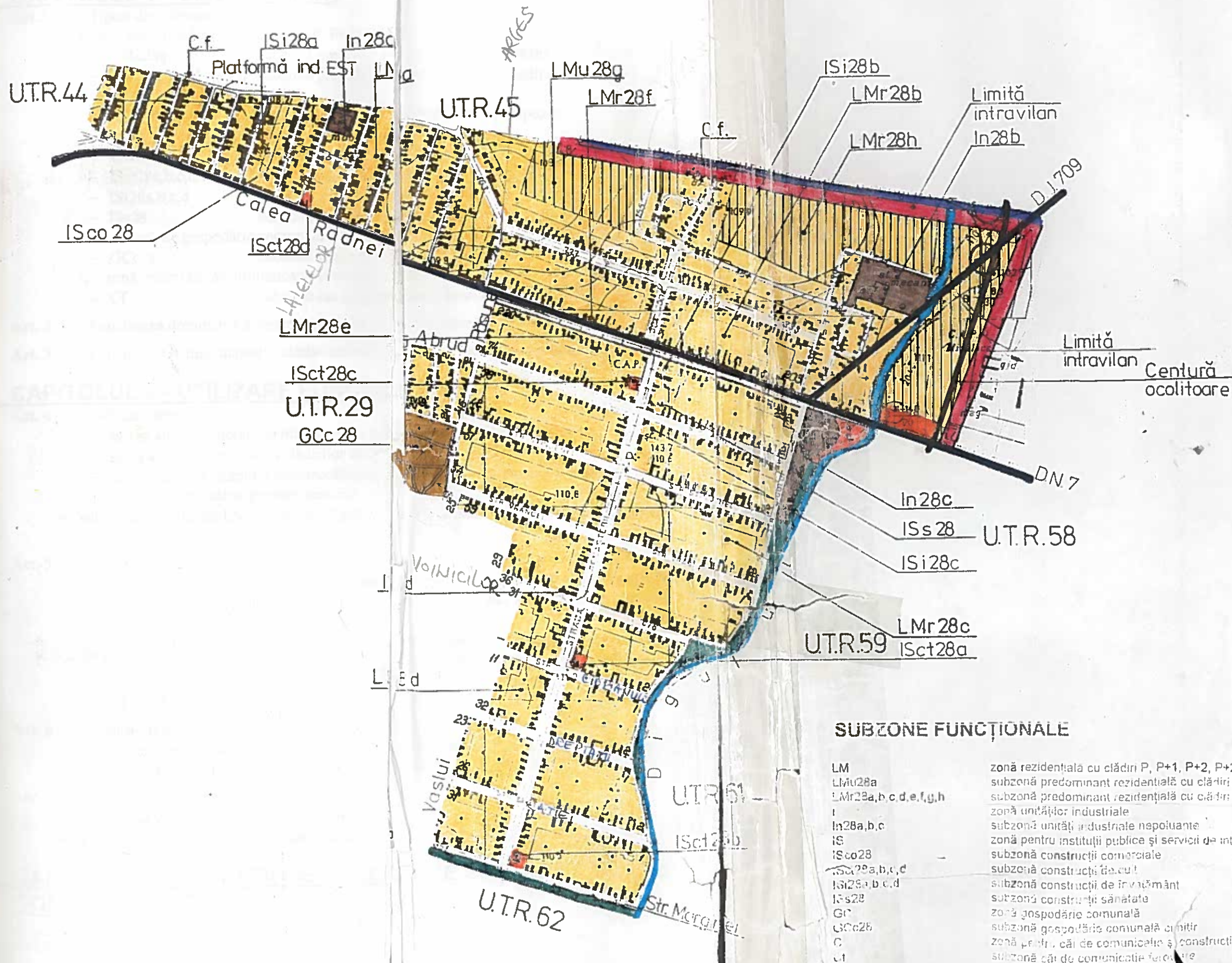
# DE REFERINȚĂ NR 28



## SUBZONE FUNCȚIONALE

- |                      |   |
|----------------------|---|
| LM                   | zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M               |
| LMr28a               | subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban      |
| LMr28a,b,c,d,e,f,g,h | subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural      |
| I                    | zonă industrială  |
| In28a,b,c            | subzonă industrială deosebit                                  |
| IS                   | zonă pentru instituții publice și servicii de interes general |
| ISc28                | subzonă construcții comerciale                                |
| ISi28a,b,c,d         | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28e               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28f               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28g               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28h               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28i               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28j               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28k               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28l               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28m               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28n               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28o               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28p               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28q               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28r               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28s               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28t               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28u               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28v               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28w               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28x               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28y               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28z               | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28aa              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ab              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ac              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ad              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ae              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28af              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ag              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ah              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ai              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28aj              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ak              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28al              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28am              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28an              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ao              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ap              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28aq              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ar              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28as              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28at              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28au              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28av              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28aw              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ax              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ay              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28az              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ba              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bb              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bc              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bd              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28be              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bf              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bg              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bh              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bi              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bj              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bk              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bl              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bm              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bn              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bo              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bp              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bq              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28br              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bs              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bt              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bu              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bv              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bw              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bx              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28by              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28bz              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ca              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cb              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cc              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cd              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ce              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cf              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cg              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ch              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ci              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cj              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ck              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cl              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cm              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cn              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28co              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cp              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cq              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cr              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28cs              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |
| ISi28ct              | subzonă construcții de înaltă calitate                        |

# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 28



## SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
LMu28a	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
LMr28a,b,c,d,e,f,g,h	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
I	zonă unităților industriale
In28a,b,c	subzonă unități industriale nepoluante
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISco28	subzonă construcții comerciale
ISa28a,b,c,d	subzonă construcții de cult
ISi28a,b,c,d	subzonă construcții de învățământ
ISs28	subzonă construcții sănătate
GC	zonă gospodărie comunală
GCc28	subzonă gospodărie comunală cu pitir
C	zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Ct	subzonă căi de comunicație feroviare

**CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- LMu28a subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
  - LMr28a,b,c,d,e,f,g,h subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
- I - zona unităților industriale
- In28a,b,c zonă unități industriale nepoluante și depozite
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco28 subzonă construcții comerciale
  - ISct28a,b,c,d subzonă construcții de cult
  - ISi28a,b,c,d subzonă construcții de învățământ
  - ISs28 subzonă construcții de sănătate
- G.C. - zonă de gospodărie comunală
- GCc28 subzonă gospodărie comunală-cimitir
- C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- Cf subzonă căi de comunicație feroviară
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii

**CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
  - se va autoriza construcția clădirilor de locuit
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- În zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
  - 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 M.C. și M.L.P.A.T.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între intravilanul existent și limita intravilanului propus.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale.
- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

**CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum  $15^\circ$  spre vest sau spre est.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă –subzonele LMu28; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

#### Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

#### • Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

#### • Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

#### • Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare 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. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile. *24*  
- Nu este cazul. *24*

Art. 11 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare, este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care, prin natura



lor, ar afecta stabilitatea solului, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și al Ministerului Transporturilor.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu e cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, pe fronturile străzii Calea Rădnei.

- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului construit de importanță națională sau locală, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 1,90m;

- în cazul clădirilor cuplate distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la sitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua față nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

**Art. 16** - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;

și căi  
cului de

– se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

– rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

#### • Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

#### • Utilizări admise cu conditii

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

#### • Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

#### Construcțiile de locuințe

– Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

#### **Art. 17 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

#### • Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de

pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de acces pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- acces pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- acces pietonale admise prin reglementări orare de flux.

• **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale.

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

**3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară**

**Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publică atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

**Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

**Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

**3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 21 - Parcelare**

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;

- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);

- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

- forme și dimensiuni adecvate;

- subzonele: LMr28a,b,c,d,e,f,g,h

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: LMr28a,b,c,d,e,f,g,h

#### Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) pe fronturile străzii Calea Rădnei.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban;

- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

În zonele puse în interdicție de construcție, regimul de înălțime va fi stabilit de P.U.D.-ul ce urmează a fi elaborat și aprobat.

#### Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile

- învelitori țigle;

- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;

- culorile în concordanță cu ansamblul urban;

- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

#### Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%

- zone mixte 70%

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

#### Art. 2 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcțiile de locuințe- vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60÷100%.

Construcții comerciale - pentru clienți

- un loc de parcare la 100m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400÷600m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare de 50m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600÷2.000m<sup>2</sup>;
- la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii
  - subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28

**Art. 26** - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

La construcțiile noi:

- construcțiile comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2÷5% din suprafața terenului;
- construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor;
  - subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28

**Art. 27- Împrejmuiri**

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

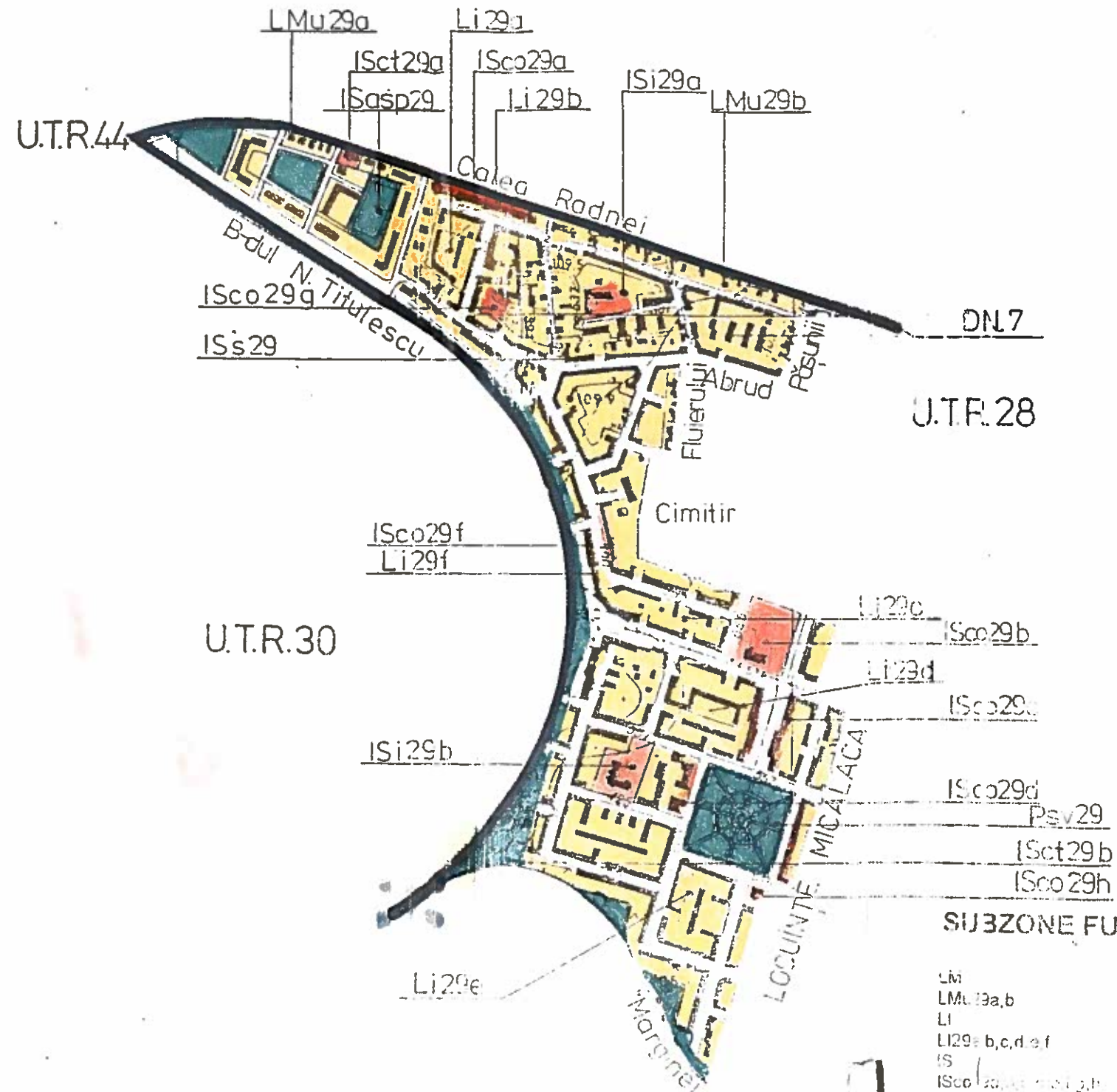
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: LMu28a; LMr28a,b,c,d,e,f,g,h; In28a,b,c; ISco28; ISct28a,b,c; ISi28a,b,c,d; ISs28, GCc28

• **NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 29



## SUBZONE FUNCȚIONALE

- LM
  - LMu 19a,b
  - LI
  - LI29: b,c,d,e,f
  - IS
  - ISco (a,b,c,d,e,f,g,h)
  - ISct: a,b
  - ISi29: a,b
  - IS29
  - ISasp29
  - P
  - Psv2
- zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
  - subzonă pentru activități rezidențiale cu clădiri de tip P
  - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
  - subzonă predominant rezidențială
  - zonă pentru activități comerciale și servicii
  - subzonă pentru activități comerciale
  - subzonă pentru activități de servicii
  - subzonă constructiv de învățământ
  - subzonă constructiv de servicii
  - subzonă constructiv de activități sportive
  - zonă de parcuri, activități recreative, turism
  - subzonă pentru activități recreative

## U.T.R. nr. 29

### CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- LMu29a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
- LI29a,b,c,d,e,f - subzonă predominant rezidențială
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco29a,b,c,d,e,f,g,h - subzonă construcții comerciale
  - ISct29a,b - subzonă construcții de cult
  - ISi29a,b - subzonă construcții de învățământ
  - ISs29 - subzonă construcții de sănătate
  - ISasp29 - subzonă construcții și amenajări sportive
- P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- Psr29 - subzonă spații verzi amenajate
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii

### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
  - se va autoriza execuția clădirilor de locuit subzonele LMu29a,b
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
  - subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Nu sunt.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu au fost prevăzute
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
  - Se interzice amplasarea unor construcții pe platformele de parcare sau pe locurile de joacă din incintele blocurilor
  - subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

### CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

## U.T.R. nr. 29

### CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- LMu29a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
- LI29a,b,c,d,e,f - subzonă predominant rezidențială
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco29a,b,c,d,e,f,g,h - subzonă construcții comerciale
  - ISct29a,b - subzonă construcții de cult
  - ISi29a,b - subzonă construcții de învățământ
  - ISs29 - subzonă construcții de sănătate
  - ISasp29 - subzonă construcții și amenajări sportive
- P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- Psr29 - subzonă spații verzi amenajate
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii

### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
  - se va autoriza execuția clădirilor de locuit subzonele LMu29a,b
  - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
  - subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Nu sunt.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu au fost prevăzute
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
  - Se interzice amplasarea unor construcții pe platformele de parcare sau pe locurile de joacă din incintele blocurilor
  - subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

### CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
- Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.
- Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.



Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă - subzonele LMu29a,b.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

#### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje și garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigii sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructurii ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

#### **• Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

#### **• Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

#### **• Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29; Psr29

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.

- Nu este cazul

**Art. 11** - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu e cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- Nu este cazul.

**Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.**

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente pe frontul străzii Calea Rodnei

- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților), maxim 10m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

**Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 1,90m;

- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății, să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mici de 3m;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la sitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

**Art. 16 - Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;

- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

**• Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

### • Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

### • Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

### Construcțiile de locuințe

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

### **Art. 17 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și are folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

### • Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

### • Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare de flux.

### • Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

### **3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară**

#### **Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

#### **Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

Extinderea de rețele sau mărieile de capacitate a rețelelor, edilitare publice se realizează, de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

#### **Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

#### **Art. 21 - Parcelare**

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate;

- subzonele: LMu29a,b

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.), aprobări de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: LMu29a

#### **Art. 22 - Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) pe frontul străzii Calea Rodnei.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

#### **Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29

#### **Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%
- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri: 20%
- zone mixte: 70%
- zonă de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29; Psr29

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **Art. 2 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;

- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcțiile de locuințe- vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60÷100%.

Construcții comerciale - pentru clienți

- un loc de parcare la 100m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400÷600m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare de 50m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600÷2.000m<sup>2</sup>;

- la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h

**Art. 26 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

La construcțiile noi:

- construcțiile comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2÷5% din suprafața terenului;

- construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/locuitor;

- se vor păstra zonele verzi din incintele de locuit.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISasp29; Psr29

**Art. 27- Împrejmuiri**

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

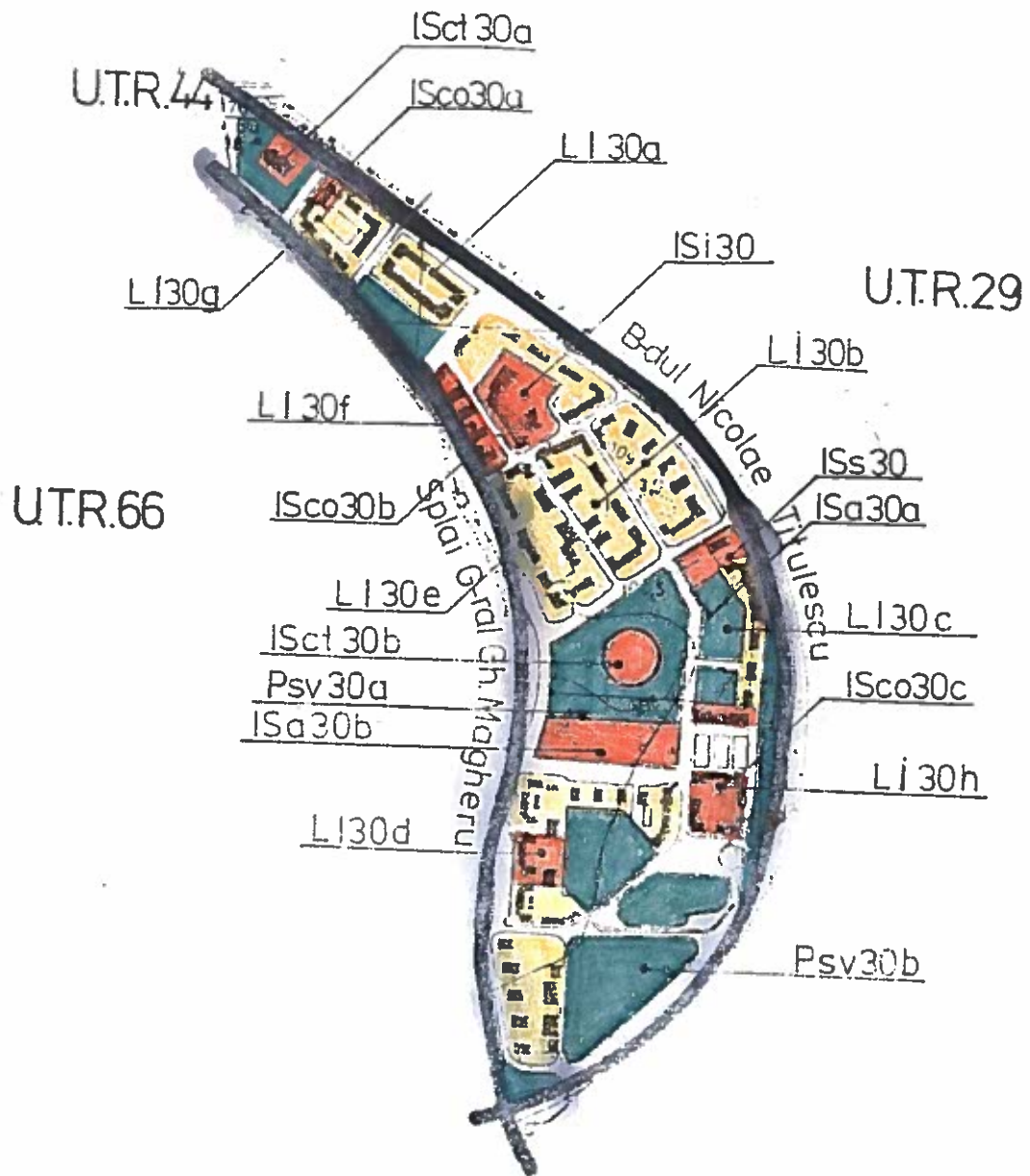
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: LMu29a,b; LI29a,b,c,d,e,f; ISco29a,b,c,d,e,f,g,h; ISct29a,b; ISi29a,b; ISs29; ISasp29; Psr29

**NOTĂ:**

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 30



## SUBZONE FUNCȚIONALE

LI  
LI a, b, c, d, e, f, g, h  
IS  
ISco30a, b  
ISct30a, b  
ISI30  
ISs30  
P  
Psv30

zona rezidențială cu niveluri medii și înalte  
subzonă predominant rezidențială  
zonă pentru instituții publice și servicii de interes public  
subzonă construcții administrative  
subzonă construcții comerciale  
subzonă construcții de cult  
subzonă construcții de învățământ  
subzonă construcții de sănătate  
zonă de parcuri compacte subțivă, recreere, turism, natură  
subzonă spații verzi amenajate

## CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

**Art.1** - Tipuri de subzone funcționale

L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri  
- LIa,b,c,d,e,f,g,h - subzonă rezidențială

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- ISa30a,b - subzonă construcții administrative
- ISco30a.b.c - subzonă construcții comerciale
- ISct30a,b - subzonă construcții de cult
- ISi30 - subzonă construcții de învățământ
- ISs30 - subzonă construcții de sănătate

P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție  
- Psv30: - subzonă spații verzi amenajare

**Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
Funcțiunea de locuire - zonă rezidențială

**Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
Spații comerciale și prestări servicii

## CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**Art. 4** - Utilizări permise

Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30; Psv30

**Art. 5** - Utilizări permise cu condiții

- Se vor autoriza lucrări de amenajare a zonei verzi, pe baza unui P.U.D. - aprobat.
- Subzonele Psv30a,b

Se va autoriza executarea lucrărilor pentru centrul de cartier, respectând propunerile P.U.Z.

Centrul de cartier Micălaca pr. nr. 23.195, P.U.Z. - aprobat.

- Subzonele: ISct30; Psv30a, ISa30a,b

**Art. 6** - Interdicții temporare

Nu se vor autoriza lucrări de execuție a unor lucrări pentru zonele neconstruite, până la elaborarea unui P.U.D. și aprobarea lui.  
Subzona Psv 30b.

**Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare.

Se interzice amplasarea unor construcții pe platformele de parcare sau pe locurile de joacă din incinta blocurilor.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30; Psv30

## CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.



Autorizarea executării locașelor de cuît se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord - sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30

#### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30

#### **• Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

#### **• Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

#### **• Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30, Psv30

#### **Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile; existente și cursuri de apă potențial navigabile**

În zona cursurilor de apă cu potențial navigabil (râul Mureș) se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- traversări sau subtraversări ale cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversări cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice;
- apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

Construcțiile destinate altor funcțiuni decât cele aferente cursurilor de apă potențial navigabile se vor amplasa la o distanță de minimum 20m față de zona căilor fluviale.

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
- Nu este cazul.

**Art. 13** - Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat  
- Nu este cazul.

**Art. 14** - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară aprobarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30, Psv30

**Art. 15** - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m.

- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30, Psv30

**Art. 16** - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;

- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30, Psv30

#### • Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30; Psv30

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

– alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30; Psv30

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

**Art. 17 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30; Psv30

- **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.

- Subzonele: LM40; I40a,b; ISi40

- **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere).
- accese pietonale admise prin reglementări orare de flux.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30; Psv30

### **3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară**

**Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

– beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;

– beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;

– beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente fie să construiască noi rețele.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30

**Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor, edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30

**Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30

**3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

**Art. 21 - Parcelare**

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

Se va respecta P.U.Z.-ul Centrul de cartier Micălaca, pr. nr. 23.195

- Subzonele: ISct30b; ISa30a,b; Psv30a

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30

**Art. 22 - Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2 (P+2+M)

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30

**Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30

**Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

Zone mixte .....	70%
Zone rezidențiale cu clădiri cu mai multe de 3 niveluri.....	20%

Zone de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30, Psv30

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**Art. 25 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de activitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

În centrul de cartier se vor respecta platformele de parcare prevăzute prin P.U.Z.-ul aprobat.

Se va asigura:

- pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți;
- în funcție de destinația clădirilor și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public;

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- un loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400÷600mp;
- un loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600÷2.000mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5÷10 locuri la masă.

Pentru construcțiile de cult, numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement, vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10÷30 de persoane.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30; Psv30

#### Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
  - învelitori țigle;
  - finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
  - culorile în concordanță cu ansamblul urban;
  - fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30

#### Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

Zone mixte ..... 70%

Zone rezidențiale cu clădiri cu mai multe de 3 niveluri..... 20%

Zone de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30, Psv30

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### Art. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de activitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, plasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

În centrul de cartier se vor respecta platformele de parcare prevăzute prin P.U.Z.-ul aprobat.

Se va asigura:

- pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți;
- în funcție de destinația clădirilor și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public;

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- un loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400÷600mp;
- un loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600÷2.000mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5÷10 locuri la masă.

Pentru construcțiile de cult, numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement, vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10÷30 de persoane.

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30; Psv30