

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

Iul Arad

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

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 VIc  
- REGULAMENT AFERENT P.U.G.  
UTR 31-45

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@inext.ro

Societate comercială pe acțiuni • Cod RC Arad: J/02/3L

Mun. Arad  
 RAD

**Beneficiar:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
 ARAD**

**NOAIE DE CAPĂ**

*u*

**Proiect N°:** 25.000

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

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

**Conținut volum:** VOLUM VIc  
 - REGULAMENT AFERENT P.U.G.  
 UTR 31-45

LEANA KALMÁR  
 RODICA PAP

**Director:** GHEORGHE

**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 Mun.

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

Arad

REGULAMENT

# FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

## 1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Director general: arh. GHEORGHE SECULICI

Șef coordonare: arh. ELISABETA COSMA

Șef proiect: arh. GHEORGHE SECULICI

## 2. ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI:

Urbanism: arh. ELVIRA ȘERBAN

## EDITARE:

Culegere text:

ILEANA KALMĂR

Tehnoredactare:

RODICA PAP

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

# BORDEROU DE VOLUME

- VOLUMUL I: MEMORIU DE SINTEZĂ**
- VOLUMUL II: MEMORIU GENERAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ**
- VOLUMUL III: MEMORIU GENERAL - DISFUNCȚIONALITĂȚI**
- 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@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 VOLUM VIC

- I. FOAIE DE CAPĂT ..... 1
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI ..... 2
- III. BORDEROU DE VOLUME..... 3
- IV. BORDEROU VOLUM VIC..... 4
- 4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM  
LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE ..... 5
- REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 31-45.....

**Întocmit:**  
arh. ELVIRA ȘERBAN  
*[Signature]*

**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@inext.ro

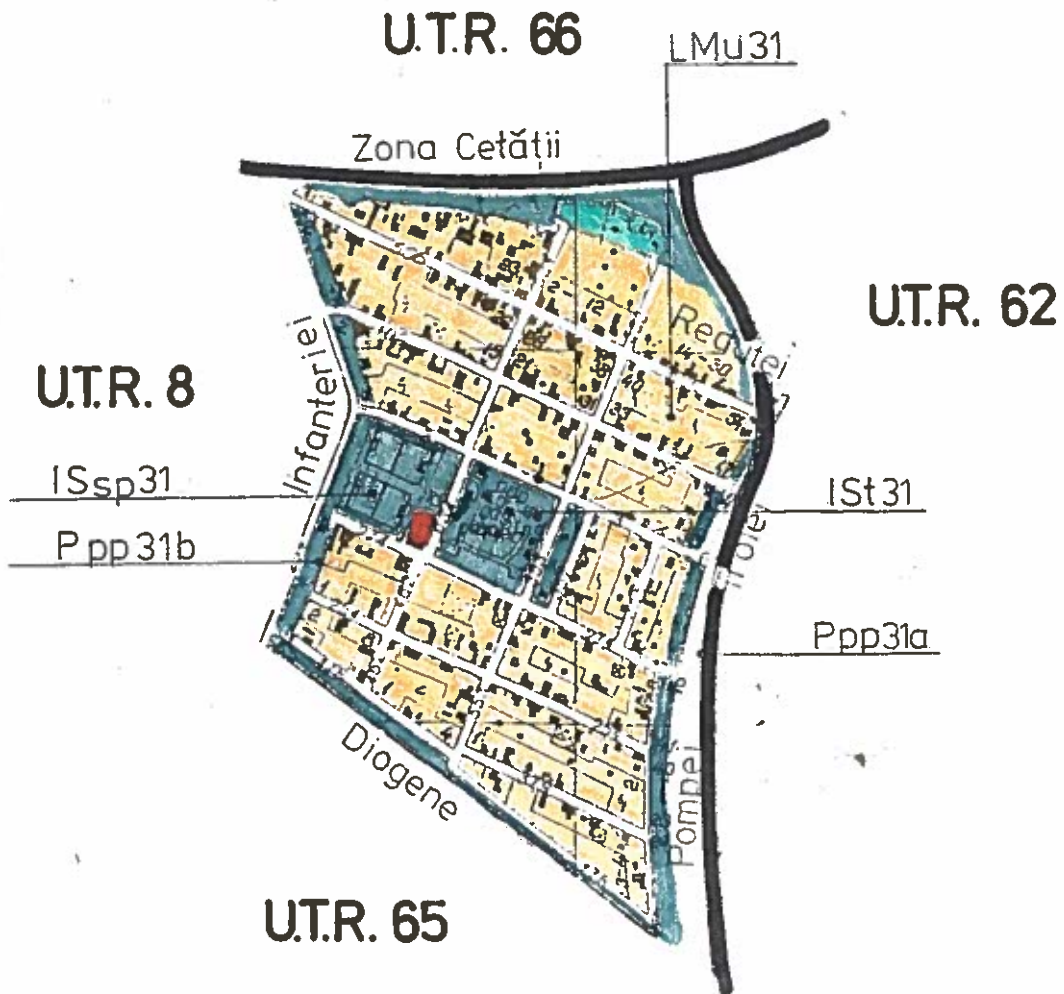
pr. n°: 25.000faza: P.U.G.beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Aradden. pr.: P.U.G. Municipiul ARAD

REGULAMENT

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



# UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 31



## SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu31	subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISt31	subzonă construcții pentru turism
ISsp31	subzonă construcții și amenajări sportive
P	zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Ppp31a b	subzonă perdele protecție

## **CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2  
- LMu31 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban  
I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general  
- ISt31 - subzonă construcții pentru turism  
- ISsp31 - subzonă construcții și amenajări sportive  
P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție  
- Ppp31a,b - subzonă perdele protecție
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei.

În zonă 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 putea putea 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)
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
- Nu sunt.
- Art. 6** - Interdicții temporare  
- Nu au fost necesare
- Art. 7** - Interdicții permanente  
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare.  
- Nu se vor autoriza construcții în zona perdelelor de protecție Ppp31a, Ppp31b.

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

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

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzona LMu31.

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<sup>1/2</sup>h la solstițiul de iarnă (în zonele neconstruite din subzona LMu31).

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

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

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



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

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

#### • Utilizări permise

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

#### • Utilizări admise cu condiții

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

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și 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.

**Art.10** - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.  
 - U.T.R.-ul nu intră în zona de protecție a râului Mureș.

**Art. 11** - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.  
 - Soluția prevede scoaterea liniei C.F. din acest U.T.R.

**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.

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

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

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

**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 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 LMu31

#### **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 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 LMu31.

#### **• 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 (LMu31).

#### **• 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 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.
- în subzona LMu16b

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 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 (LMu31, ISsp31b).

#### **• Utilizări permise**

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

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

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

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

#### **• Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale. Subzonele LMu31, IS31.

### **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

#### **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.

#### **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.

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

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

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lor 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 LMu31

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 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 în subzonele LMu31 și IST31.

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;

– subzonele LMu31 și IST31.

#### **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 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 rezidențială:

– zonă predominant rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (LMu31) 40%

Construcții și amenajări sportive:

– zonă pentru construcții și amenajări sportive 50%

- zonă pentru alei, drumuri și parcaje 20%
- zonă pentru spații verzi 20%

### **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.

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

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

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 50-100%, subzona LMu31.

#### **Construcții de turism**

Pentru moteluri se vor asigura 2-20 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

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

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, 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 2mp/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.

#### **Art. 27- Împrejmuiri**

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de <sup>preferință</sup>prelungită transparente.
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejuririlor este specific-
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

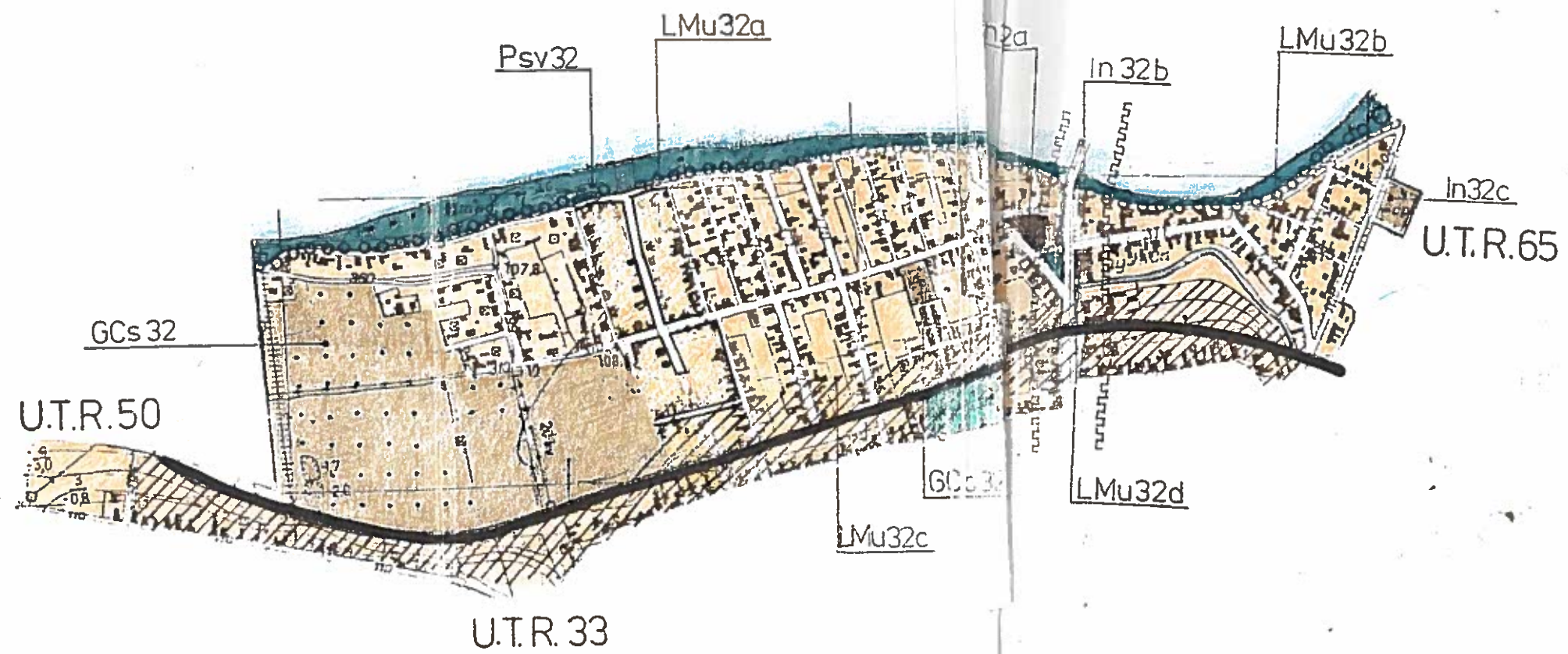
Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

### **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 32



## LEGBZONE FUNCȚIONALE

LMu32a,b,c,d  
 In32a,b,c  
 GCs32  
 Psv32  
 U.T.R. 33  
 U.T.R. 50  
 U.T.R. 65

- zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- zonă unităților industriale
- zonă unități industriale nepoluante
- zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- subzonă construcții comerciale
- zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- subzonă spații verzi amenajate
- zonă de gospodărie comunală
- subzonă gospodărie comunală pepinieră



## U.T.R. nr. 32

### CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- LMu32a,b,c subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- I - zona unităților industriale
- In32a,b,c zonă unități industriale nepoluante
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco32 subzonă construcții comerciale
- P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism și perdele de protecție
- Psv32 subzonă spații verzi amenajate
- G.C. - zonă de gospodărie comunală
- GCs32 subzonă de gospodărie comunală-pepinieră
- 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
  - se vor autoriza construcții de locuințe pentru zona arh. Milan Tabacovici respectând P.U.D.-ul aprobat
- subzonele: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- În zonele cu restricții temporare de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (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 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
- Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. este în fâșiile adiacente drumurilor noi propuse (zona E-V și N-S).
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
- subzonele: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32
- Nu se vor autoriza demolări de construcții cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

### 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 minimum de însorire de  $1^{1/2}$  h la solstițiul de iarnă - subzonele LMu32a,b,c,d

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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32

Pentru zona Tabacovici se va respecta orientarea din P.U.D.-ul aprobat

#### **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 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 ucrările 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 ferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice a 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, 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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32

#### **Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.**

În zona cursurilor de apă cu potențial navigabil 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 căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile, cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversări de 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 căilor navigabile existente sau cursurilor  
 de apă potențial navigabile se vor amplasa în afara căilor navigabile, respectiv la o distanță de minimum  
 1m față de zona căilor fluviatile.

**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.

- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau  
 ologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m  
 - pe cele două fronturi ale străzii Bobâlna, se vor retrage clădirile cu minimum 3,5m și maxim  
 1m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe  
 izontală, 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  
 an 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  
 eluderii noii construcții în contextul existent.

- subzonele: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

Pentru zona Tabacovici se va respecta aliniamentul propus de P.U.D.-ul aprobat.

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

- subzonele: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

**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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

#### • 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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

#### • 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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

#### • 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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

#### • 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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32

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

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

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

– se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

#### **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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

#### **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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

### 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: LMu32a,b,c,d

Pentru zona Tabacovici se va respecta parcelarea din P.U.D.-ul aprobat.

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.

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

- subzonele: LMu32a,b,c,d

#### **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 Timișoarei.

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 temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de P.U.D-urile ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

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

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- 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: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

#### **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%
- pentru zonele de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului

### **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 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 500÷2.000m<sup>2</sup>;
- la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane.

- subzonele: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

**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 propune elaborarea unui P.U.D. pentru amenajarea zonei verzi din subzona Psv32.

- subzonele: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

**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 a clădirilor pot fi opace: h minim este 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 și ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

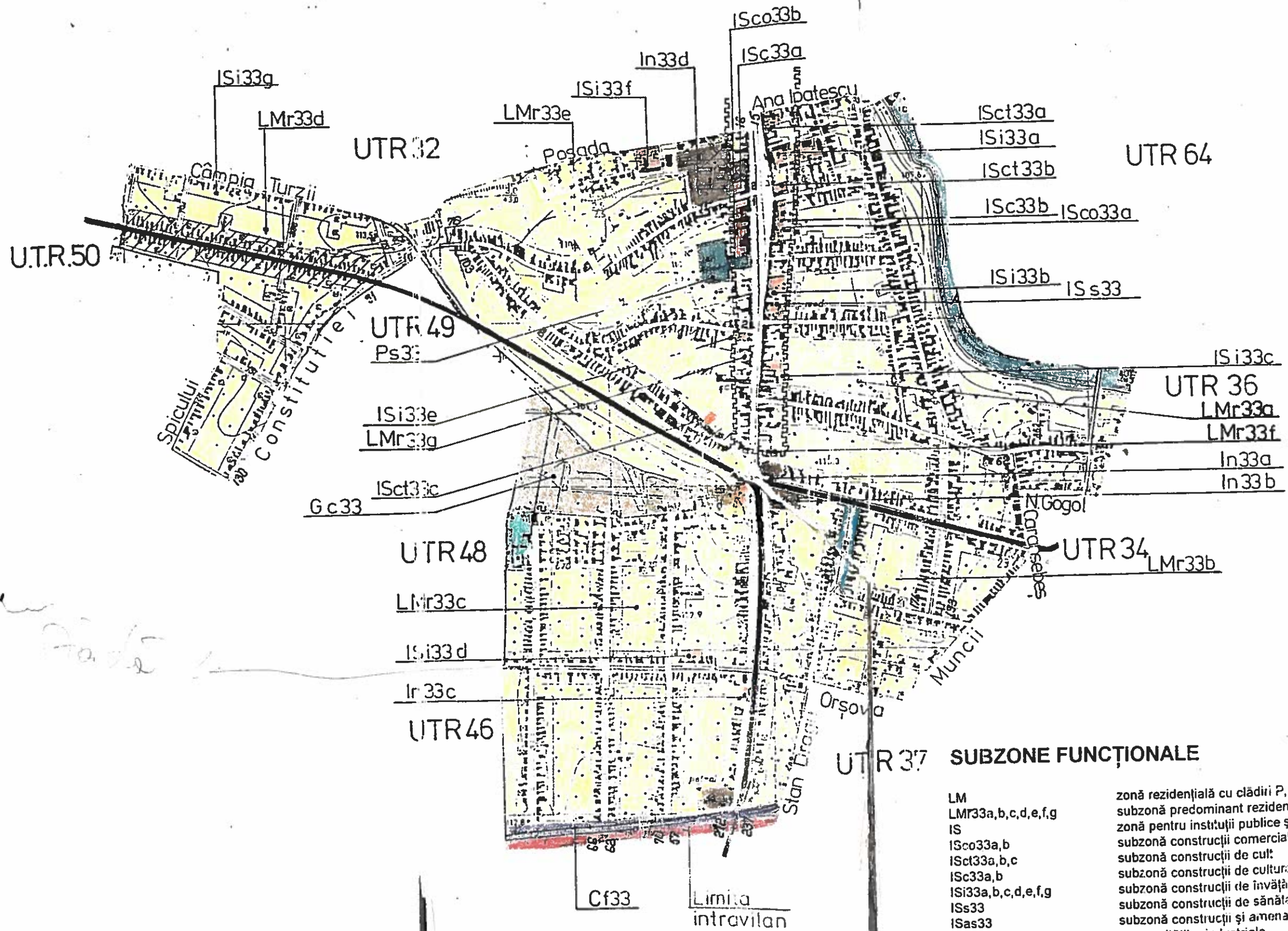
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: LMu32a,b,c,d; In32a,b,c; ISco32; Psv32

### **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 33



## UTR 37 SUBZONE FUNCȚIONALE

- |                    |   |
|--------------------|---|
| LM                 | zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P    |
| LMr33a,b,c,d,e,f,g | subzonă predominant rezidențiară de       |
| IS                 | zonă pentru instituții publice și serv    |
| ISco33a,b          | subzonă construcții comerciale            |
| ISct33a,b,c        | subzonă construcții de cult               |
| ISc33a,b           | subzonă construcții de cultură            |
| ISi33a,b,c,d,e,f,g | subzonă construcții de învățământ         |
| ISs33              | subzonă construcții de sănătate           |
| ISas33             | subzonă construcții și amenajări sport    |
| I                  | zona unităților industriale               |
| In33a,b,c          | subzonă unități industriale nepoluante    |
| GC                 | zonă de gospodărie comunală               |
| GCc33              | subzonă gospodărie comunală cimitir       |
| C                  | zonă pentru căi de comunicație și constru |
| Cf                 | 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

- LMr33a,b,c,d,e,f,g subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

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

- ISco33a,b subzonă construcții comerciale

- ISct33a,b,c subzonă construcții de cult

- Isc33a,b subsubzonă construcții de cultură

- ISi33a,b,c,d,e,f,g subzonă construcții de învățământ

- ISs33 subzonă construcții de sănătate

- ISas33 subzonă construcții și amenajări sportive

I - zona unităților industriale

- In33a,b,c zonă unități industriale nepoluante și depozite

G.C. - zonă de gospodărie comunală

- GCc33 subzonă gospodărie comunală-cimitir

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

- Cf33 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: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,b,c

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.

- 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 este o fâșie care bordează traseul drumului propus.

Art. 7 - Interdicții permanente

- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare

- Nu se va autoriza extinderea unităților industriale existente în afara incintei-

In33a,b,c

- subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33

## **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 LMr33a,b,c,d,e,f,g

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: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,b,c

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

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, 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: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,b,c

**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.

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 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;
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m
- pe cele două fronturi ale străzii Coloniștilor, se vor retrage clădirile cu minimum 3,5m și 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: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,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 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 recerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; ISc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,b,c

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

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

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

- subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; ISc33a,b; ISs33; ISas33; In33a,b,c

#### **Utilizări permise**

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

- subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; ISc33a,b; ISs33; ISas33; In33a,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: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; ISc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,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 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;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):

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

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

- subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; ISc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,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: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,b,c

**• Utilizări permise**

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

**• Utilizări admise cu condiții**

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

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

**• Utilizări interzise**

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

- subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,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 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: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,b,c

**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 bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,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 permite 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 autorității administrație publice specializate.

- subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,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 adecvate;

- subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,b,c

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.

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

- subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g

**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: LMr33a,b,c,d,e,f,g

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) pe fronturile străzii Calea Timișoarei.

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: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,b,c

**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
  - subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,b,c

**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 10-100%.

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 100-2.000m<sup>2</sup>;
- la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii
  - subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; Isc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,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 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: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; ISc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,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 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.

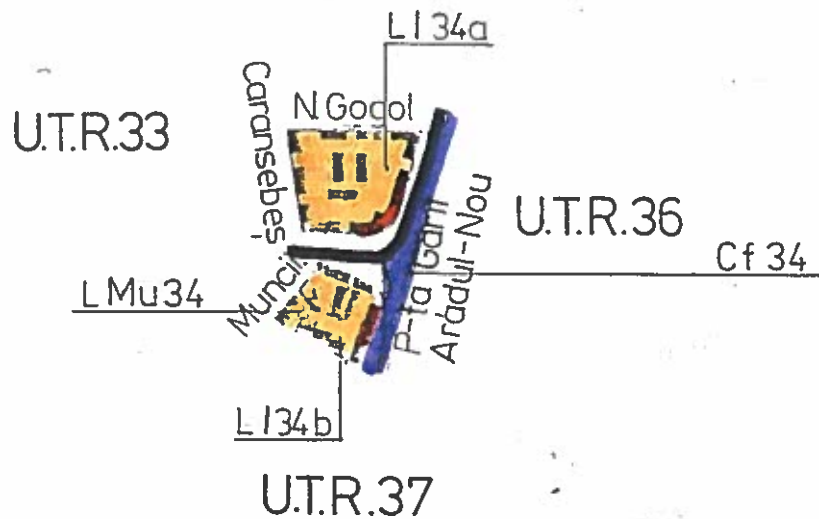
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: LMr33a,b,c,d,e,f,g; ISco33a,b; ISct33a,b,c; ISc33a,b; ISi33a,b,c,d,e,f,g; ISs33; ISas33; In33a,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 34



## SUBZONE FUNCȚIONALE

M  
Mu34

LI 34a, b

Cf

- zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
- subzonă predominant rezidențială
- zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- 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  
- LMu34 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban  
L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri  
- LIu34a,b - subzonă predominant rezidențială  
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 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 vor amenaja spații verzi și locuri de joacă pentru copii.  
• Subzonele: LI34a; LI34b; LM34
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
Se va autoriza execuția unor construcții în subzonele LI34a și LI34b cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri.
- Art. 6** - Interdicții temporare  
Nu au fost prevăzute.
- Art. 7** - Interdicții permanente  
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.  
Nu se vor face îndesiri în zonă.

## **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.  
Pentru spațiile comerciale se va respecta orientarea față de punctele cardinale prevăzute în P.U.D.  
Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare (în cazul spațiilor de alimentație publică).  
• Subzonele: LI34a; LI34b; LM34
- 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.

- Subzona: LI34a,b; LM34

#### • 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 standardelor tehnice specifice.

- Subzonele: LI34a,b; LM34

#### • 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: LI34a,b; LM34

**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: LI34a,b; Cf34; LM34

**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: LI34a,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).
- Subzonele: LI34a,b; LM34

#### **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 posterioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale cu 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: LI34a,b; LM34

#### **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: LI34a,b; LM34

#### **Utilizări admise cu condiții**

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

- Subzonele: LI34a,b; LM34

#### **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat, de alei carosabile destinate

consumatorilor.

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

- Subzonele: LI34a,b; LM34

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

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

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

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

- Subzonele: LI34a,b; LM34

#### **• 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 accesele pietonale.

- Subzonele: LI34a,b; LM34

### **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: LI34a,b; LM34

#### **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: LI34a,b; LM34

#### **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 autorizației administrației publice specializate.

- Subzonele: LI34a,b; LM34

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

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

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

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

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

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

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

- Subzonele: LI34a,b; LM34

#### **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: LI34a,b; LM34

#### **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: LI34a,b; LM34

#### **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 rezidențială:

- zonă predominant rezidențială cu locuințe

P, P+1, P+2 și peste P+2..... 40%

Zonă comercială (dotări)..... 85%

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

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

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

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

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

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

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

Pentru construcții de locuințe - va fi prevăzut:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun

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

- Subzonele: LM34; LI34a,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.

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

- Subzonele: LM34; LI34a,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.

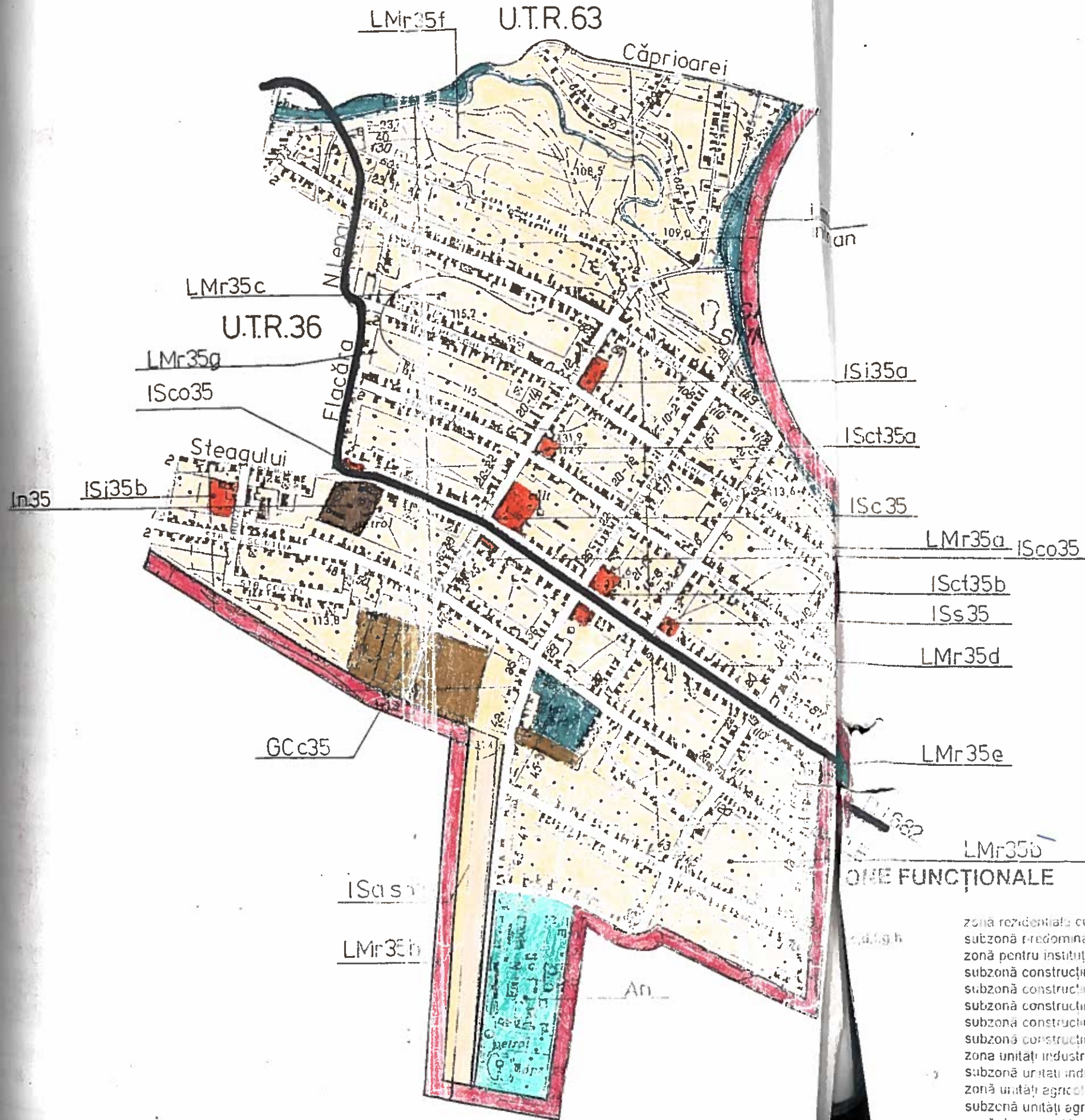
- Subzonele: LM3

### **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 35



## LEGENDA ZILOR FUNCȚIONALE

- zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
- zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- subzonă construcții comerciale
- subzonă construcții de cult
- subzonă construcții de cultură
- subzonă construcții de învățământ
- subzonă construcții și amenajări sportive
- zona unități industriale
- subzonă unități industriale nepoluante
- zonă unități agricole
- subzonă unități agricole nepoluate
- zonă de gospodărie comunală
- subzonă cimitir

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.

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

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c

**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, țigii 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: LMu13a; LMu14a,b; In13a,b; In13c

**• 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 luările din zonele de protecție.

**• Utilizări admise cu condiții**

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

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

**• Interziceri**

Construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică sau perturbă funcționarea 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 independente de reclamă publicitară.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c

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

- Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R. în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (linie industrială), este interzisă amplasarea de construcții și plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, efectuarea de lucrări de întreținere și depozitarea materialelor inflamabile în zona lor ar afecta stabilitatea solului, precum și depozitarea materialelor inflamabile

Subzona LMu14b (zonă aferentă liniei C.F.)

- 2 - Amplasarea față de aeroporturi
- Nu este cazul.

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



## **CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2,  
- LMr35a,b,c,d,e,f,g,h - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural  
I.S. - zonă instituții publice și servicii de interes general  
- ISco35 - subzonă construcții comerciale  
- ISct35a,b - subzonă construcții de cult  
- ISc35 - subzonă construcții de cult  
- ISi35a,b - subzonă construcții de învățământ  
- ISasp35 subzonă construcții și amenajări sportive  
I. - zonă unități industriale  
- In35 - subzonă unități industriale nepoluante  
A. - zonă unități agricole  
- An35 - subzonă unități agricole nepoluante  
G.C. - zonă de gospodărie comunală  
- GCc35 - subzonă cimitir
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei - 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: LMr35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35; ISi35a,b ; ISasp35; In35; An35

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

Se va aproba extinderea unității industriale, doar în incintă unității existente,

- Subzona In35

În subzona Mr35h, se vor da autorizații de construcție numai pe baza unui P.U.D.

Se va aproba extinderea cimitirului existent cu condiția respectării zonei de protecție față de zona de locuit.

**Art. 6** - Interdicții temporare

Interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D cuprinde zona situată adiacent străzii Ștefan Zărie, până la limita intravilanului propus.

- Subzona Mr35h.

**Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare

- Subzonele: LMr35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35; ISi35a,b; ISasp35.

## **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 direcție nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute 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.

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, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- Subzonele LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b,. ISasp35; In35; An35.

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

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

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

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

- Subzonele LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b,. ISasp35; In35; An35.

#### **• 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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b,. ISasp35; In35.

**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 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.

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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

**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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISi35a,b; In35; An35.

**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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISi35a,b; ISct35a,b; ISc35a,b; ISasp35; In35; An35.

#### Utilizări permise

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

- Subzonele LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISi35a,b; ISct35a,b; ISc35a,b; ISasp35; In35; An35.

• **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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

• **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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

**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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h.

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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

• **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 accesele pietonale.

- Subzonele LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

**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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

#### 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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

#### 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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

### **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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; In35; An35.

În zonele de parcelări existente (unde suprafețe 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 protecție împotriva incendiilor.

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

- Subzonele LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; In35; An35.

#### 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 străzi Steagului.

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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

**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 LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

**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 predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).....40%
  - zone exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2.....35%
  - zone industriale pentru cele existente - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- Subzonele LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

### **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 locuință - 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%.

Construcțiile comerciale pentru clienți:

- 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
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii
- Subzonele LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35.

**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.

La construcții 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 în funcție de tipul de locuire, dar cu mai puțin de 2mp/locuitor.

- Subzonele LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35; ISc35; ISi35a,b; ISasp35; In35; An35

**Art. 27- Împrejmuiri**

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

- 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. ?

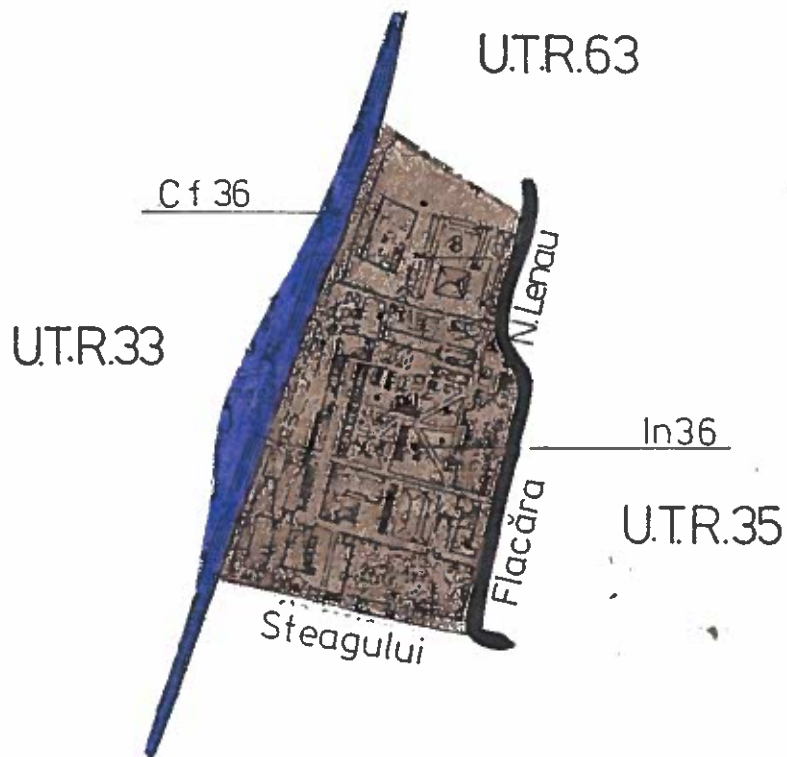
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele LMu35a,b,c,d,e,f,g,h; ISco35; ISct35a,b; ISasp35; In35; An35; ISi35a,b; ISc35.

### **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 36



## SUBZONE FUNCȚIONALE

I	zona unităților industriale
In36	subzonă unități industriale nepoluante
C	zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Cf36	subzonă căi de comunicație feroviară

## U.T.R. nr. 36

### CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
I - zonă unități industriale  
- In36 - subzonă unități industriale nepoluante  
C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente  
- Cf36 - subzonă căi de comunicație feroviară
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
- Industrie și depozitare.
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei  
- Spații comerciale care deservește zona.

### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise  
- Se va autoriza executarea lucrărilor de întreținere și renovare a clădirilor existente.  
- Se va autoriza execuția construcțiilor de spații comerciale și de servire a zonei industriale.
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
- Se va autoriza extinderea unităților în incintă cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri.  
- Se vor autoriza construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației, precum și lucrări de semnalizare și construcții aferente acestora, numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.
- Art. 6** - Interdicții temporare  
- Nu sunt interdicții temporare.
- Art. 7** - Interdicții permanente  
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor.

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

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

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

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

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

- Subzonele: In36.

**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: In36 și CF36.

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

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

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

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

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

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții cu plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a 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: In36 și CF36.

**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.

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

- Subzona: In36.



**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).
- Subzona: In36.

**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: In36 și CF36.

**• Utilizări permise**

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

- Subzona: In36.

**• 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: In36.

**• Utilizări interzise**

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

- Subzona In36.

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.

- Subzona: In36.

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

Accesele și pasajele 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.

- Subzona: In36.

#### **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: In36 și Cf36.

#### **• 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 accesele pietonale.

- Subzonele: In36 și Cf36.

### **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.

– 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

#### **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.

#### **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: In36 și Cf36.

### **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 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 ale consiliilor 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.

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.

- Subzona: In36.

#### **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: In36.

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

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

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

Zone industriale.

- 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 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.

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

#### **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.

- Subzona: In36.

#### **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.

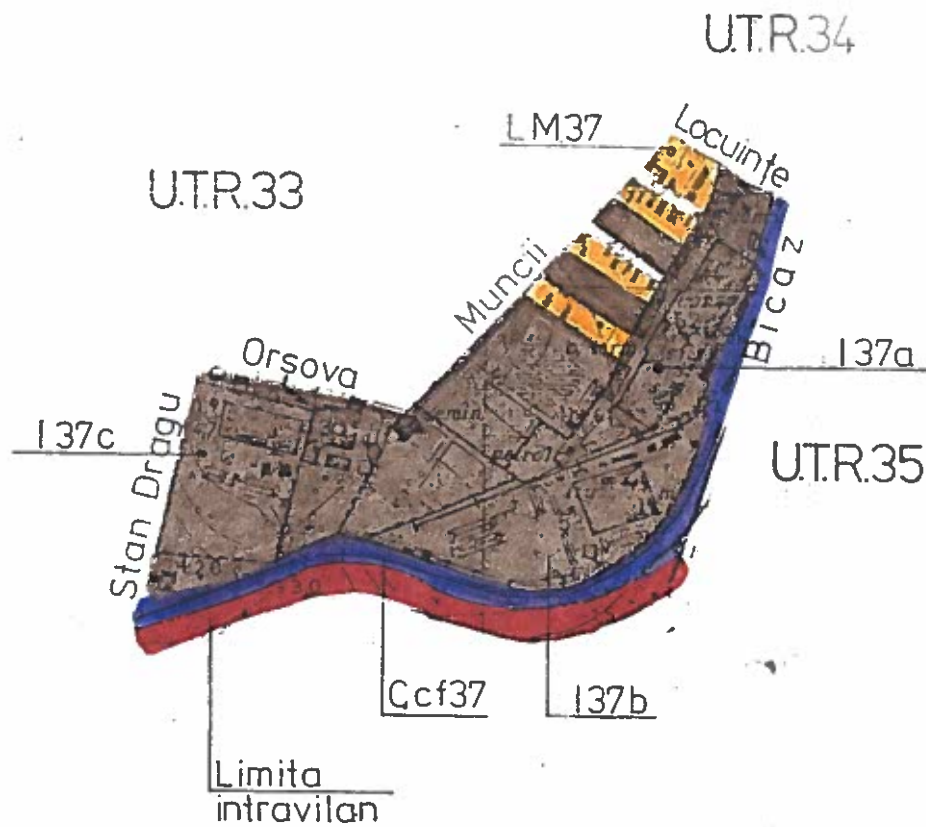
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzona: In36.

#### **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 37



## SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu37	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
I	zonă unități industriale
I37a,b	subzonă unități industriale nepoluante și depozite
I37c	subzonă unități industriale poluante
C	zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Cf37	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
  - LMu37 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
  - I - zonă unități industriale
  - I37a,b - subzonă unități industriale nepoluante și depozite
  - I37c - subzonă unități industriale poluante
  - C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
  - Cf37 - subzonă căi de comunicație feroviară

**Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
Industrie și depozitare.

**Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
Spații comerciale care deservesc zona.

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4** - Utilizări permise

Se va autoriza executarea lucrărilor de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

Se va autoriza execuția construcțiilor de spații comerciale și de servire a zonei industriale.

Se vor amenaja spații verzi și locuri de joacă pentru copii.

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

Se va autoriza extinderea unităților cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri:

- Subzonele: I37a,b; I37c

Se vor autoriza construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației, precum și lucrări de semnalizare și construcții aferente acestora, numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

- Subzona: Cf37

**Art. 6** - Interdicții temporare

Nu au fost prevăzute interdicții temporare.

**Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incitelor.

## **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 minimum de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzona LMu37.

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

- Subzonele: I37a,b; I37c

**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, 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: LI37; I37a,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.

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: I37a,b,c; I37c; Cf37

**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 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: I37a,b; I37c

**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: LM37; I37a,b; I37c

**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: LM37; I37a,b; I37c

**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: LM37; I37a,b; I37c

**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: I37a,b; I37c; LM37

**Utilizări interzise**

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

- Subzonele: LM37

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

Accesele și pasajele 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:

#### **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: I37a,b; I37c

#### • 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 accesele pietonale.

- Subzonele: I37a,b; I37c; LM37

### **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, 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: LM37; I37a,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: LM37; I37a,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 permite 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.

- Subzonele: LM37; I37a,b,c

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

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

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

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

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

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

- Subzonele: LM37; I37a,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

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: LM37; I37a,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.

- Subzona: LM37; I37a,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 cu locuințe P, P+1, P+2 ..... 35%

Zone industriale:

- pentru construcțiile existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

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

### **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.

Pentru construcții de locuințe se prevede câte 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%.

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

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

#### **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.

- Subzonele: I37a,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 împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

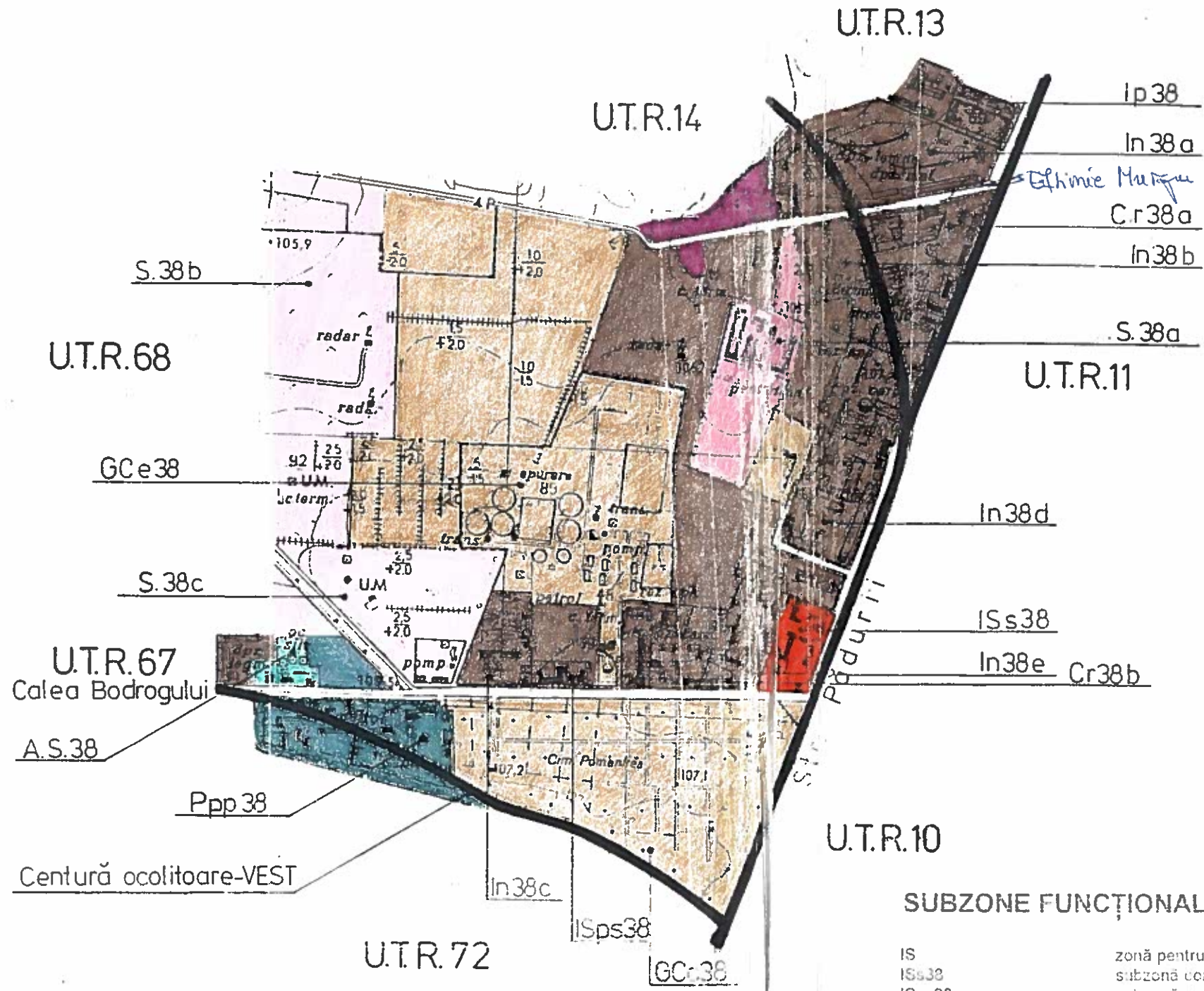
- Subzonele: LM37; I37a,b,c

### **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 38



## SUBZONE FUNCȚIONALE

IS	zonă pentru institutii publice și servicii de inter general
ISs38	subzonă construcții de sănătate
ISps38	subzonă unități prestări servicii
I	zonă unități industriale
In38a,b,c	subzonă unități industriale nepoluante
In38d,e	subzonă spații de depozitare nepoluante
Ip38	subzonă unități industriale poluante
A	zonă unități agricole
AS38	subzonă silvicultură
GC	zonă de gospodărie comunală
GCc38	subzonă cimitir
GGe38	subzonă construcții și amenajări edilitare
C	zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Cr38a,b	subzonă căi de comunicație rutieră
P	zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
Ppp38	subzonă perdele de protecție
S	zonă cu destinație specială
S38a,b,c	subzonă unități speciale

## U.T.R. nr. 38

### CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

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

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

- ISs38 - subzonă construcții de sănătate
- Isps38 - subzonă unități prestări servicii

I - zonă unități industriale

- In38a,b,c - subzonă unități industriale nepoluante
- In38d,e - subzonă spații de depozitare nepoluante
- Ip38 - subzonă unități industriale poluante

A - zonă unități agricole

- As38 - subzonă silvicultură

GC - zonă de gospodărie comunală

- Gcc38 - subzonă cimitir
- Gce38 - subzonă construcții și amenajări edilitare

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

- Cr38a,b - subzonă căi de comunicație rutieră

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

- Ppp38 - subzonă perdele de protecție

S - zonă cu destinație specială

- S38a,b,c subzonă unități speciale

**Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei - depozitare, gospodărie comunală și industrie

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

### 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)
- Subzonele: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,b,c
- Construcțiile și amenajările necesare activităților decolare - aterizare
- Subzonele S38a,b,c

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

- Se va autoriza extinderea spațiului de producție și depozitare, dar numai în incintele existente.
- Subzonele: In38a,b,c, d,e; Ip38; Cr38a,b
  - Construcțiile și instalațiile destinate activităților aeronautice, cu respectarea normelor tehnice stabilite de organele administrației publice centrale specializate.
  - Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cele aeronautice, cu condiția respectării normelor de protecție acustică, precum și a limitărilor de înălțime și a retragerilor față de diversele componente ale zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă.
  - Construcțiile admise vor fi balizate în sisteme de zi și de noapte
- Subzonele: S38a,b,c

AVIZ AACE

**Art. 6 - Interdicții temporare**

- Amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care, prin natura lor, sau datorită procesului de funcționare, pot periclita siguranța zborurilor (obiective care produc fum sau ceață artificială, substanțe nocive, radioactive sau rău mirositoare, sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei, surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbații în instalațiile de protecția navigației aeriene (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, decantoare etc).
- Amplasarea construcțiilor a căror destinație este incompatibilă cu vecinătatea aeroporturilor.

- Subzonele: S38a,b,c

**Art. 7 - Interdicții permanente**

- - Nu se vor autoriza locuințe.
- - Nu se vor autoriza rețehnologizări ale unităților industriale, care să ducă la poluarea fonică sau a aerului sau care să conturbe zona de locuit adiacentă acestui U.T.R.

- Subzonele: In38a,b,c; In38d,e; Ip38;

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

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

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

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

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

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

- Subzonele: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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



### • Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare 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: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,b,c

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

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

**Art. 12** - Amplasarea față de aeroporturi  
- U.T.R. nr. 38 se află în conul de aterizare al aeroportului.  
- Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii, se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

- Subzonele: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCc38; GCe38; Cr38a,b

**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: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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 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: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,b,c

**Art. 16** - Accese carosabile

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

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

- se va asigura accesul autocisternelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile funcționale 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: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,b,c

#### • Utilizări permise

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

- Subzonele: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,b,c

#### • Utilizări admise cu condiții

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

- Subzonele: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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 speciale, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

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

- Subzonele: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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 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 accesele pietonale.

- Subzonele: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCc38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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 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: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCc38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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 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: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCc38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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 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: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCc38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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 adecvate.

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

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

• Subzonele: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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 industriale - pentru cele existente - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu 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 proecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

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

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

Pentru construcțiile noi se va avea în vedere și prevederea spațiilor de parcare necesare.

- Subzonele: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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.

- Subzonele: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,b,c

**Art. 27**- Împrejurimi

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim

este  
de 2 m.

- 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 în culori distincte.

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

- Subzonele: ISs38; ISps38; In38a,b,c; In38d,e; Ip38; As38; GCe38; Cr38a,b; S38a,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.



## **CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI**

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
  - LM40 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
  - L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
  - LI40a,b - subzonă predominant rezidențială
  - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
  - ISi40 - subzonă construcții de învățământ
  - I - zonă unități industriale
  - I40a - subzonă unități industriale nepoluante
  - I40b - subzonă unități industriale poluante

**Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei  
Activități industriale și de depozitare.

**Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
Spații comerciale pentru deservirea zonei.

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4** - Utilizări permise  
Se va autoriza execuția lucrărilor de întreținere și renovare pentru clădirile existente.  
Se va autoriza execuția construcțiilor de spații comerciale și de servire.  
Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare a clădirilor de locuit existente.

- Subzonele: LM40; LI40a,b; ISi40; I40a,b

**Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
Se va autoriza extinderea unităților industriale în incintele existente, cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri și a respectării normelor de protecție a mediului.

**Art. 6** - Interdicții temporare  
Nu sunt interdicții temporare.

**Art. 7** - Interdicții permanente  
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor.

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

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

**Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale  
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstițiul de iarnă - subzona LMu40.

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

- Subzonele: I40a,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 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, 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: I40a,b; ISi40; LI40a; LI40b

**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 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.

- Subzonele: I40a; I40b

**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: LM40; I40a,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 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: LM40; I40a,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: LM40; I40a,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: LM40; I40a,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: LM40; I40a,b

#### • Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

- Subzonele: LM40; I40a,b

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

#### Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LM40; I40a,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.

- Subzonele: LM40; I40a,b; ISi40

### • 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.

- Subzonele: LM40; LI40a; LI40b

### • Utilizări interzise

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

- Subzonele: LM40; LI40a,b; ISi40

## 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: LM40; I40a,b

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

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice edilitare 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: LM40; I40a,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: LM40; I40a,b

## 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
- Subzonele: LM40; I40a,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

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: LM40; I40a,b

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

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

Se vor folosi:

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

- Subzonele: LM40; I40a,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.

Zonă exclusiv rezidențială ..... 35%

Zone industriale:

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

### **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.

Pentru construcțiile de locuințe în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte 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%.

#### **Construcții industriale:**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

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

- Subzonele: LMu40; I40a,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.

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.

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

- Subzonele: LM40; I40a,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.

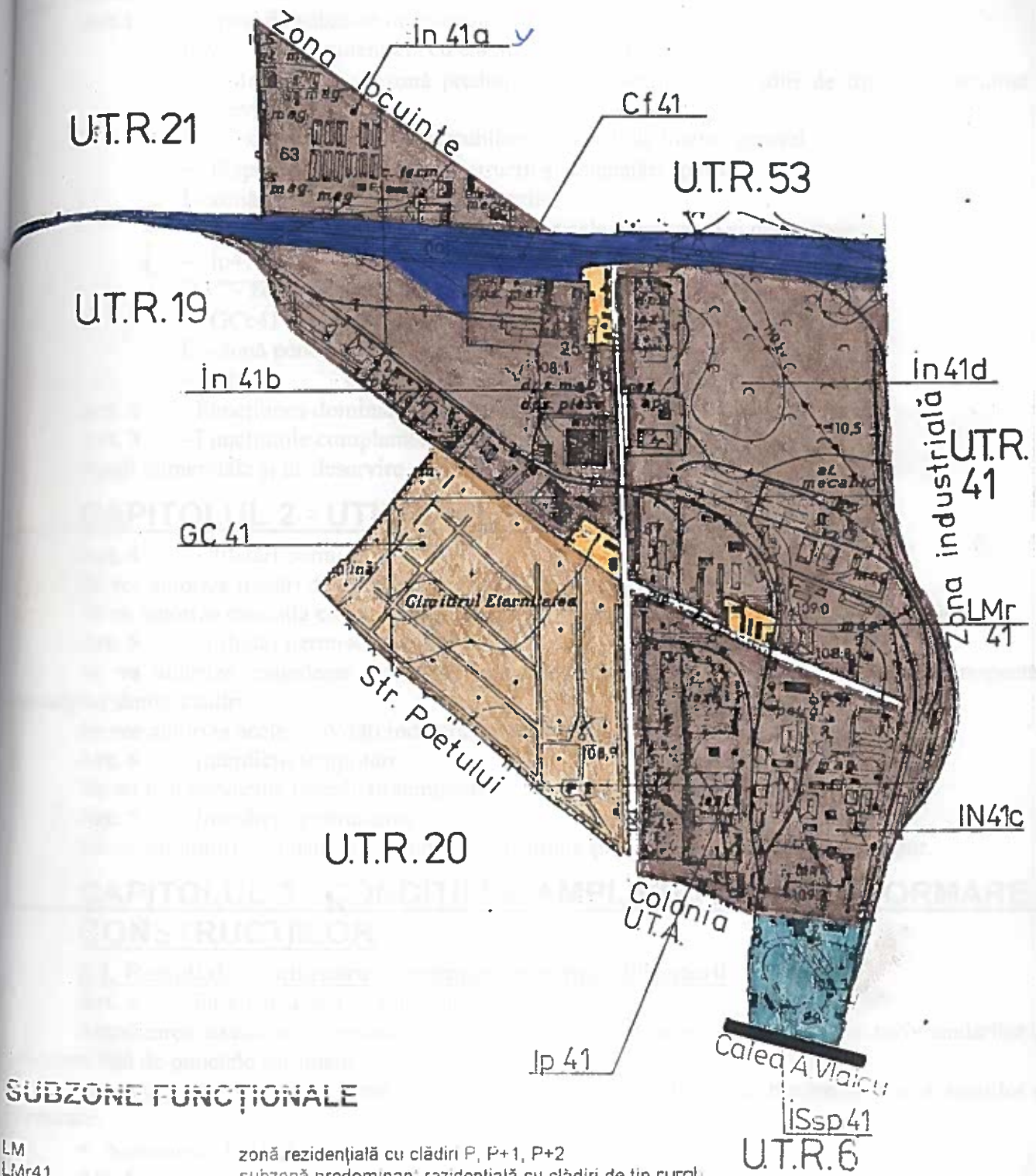
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LM40; I40a,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 41



## SUBZONE FUNCȚIONALE

- LM
- LMr41
- IS
- ISsp41
- In41a b,c,d
- Ip41a
- GC
- GC 41
- C
- Cf41

- zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
- zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- subzonă construcții și amenajări sportive
- subzonă unități industriale nepoluante și depozitare
- subzonă unități industriale poluante
- zonă de gospodărie comunală
- subzonă de gospodărie comunală cimitir existent
- zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- subzonă căi de comunicație feroviară

ISsp41  
U.T.R.6

## U.T.R. nr. 41

### CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale  
L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2  
- LMr41 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural (locuințe de serviciu)  
I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general  
- ISsp41 - subzonă construcții și amenajări sportive  
I - zonă unități industriale și depozite  
2 - In41a,b,c,d - subzonă unități industriale nepoluante și depozitare  
1 - Ip41a - subzonă unități industriale poluante  
2  
• G.C. - zonă de gospodărie comunală  
- GCc41 - subzonă gospodărie comunală - cimitir existent  
C - zonă pentru căi de comunicație feroviară  
- Cf41 - subzonă căi de comunicație feroviară
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei industrie și depozite  
**Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:  
Spații comerciale și de deservire.

### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise  
Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.  
Se va autoriza execuția construcțiilor de spații comerciale și de servire a zonei industriale.
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții  
Se va autoriza extinderea unităților industriale dar numai în incintă cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri.  
Se vor autoriza acele activități industriale care nu poluează.
- Art. 6** - Interdicții temporare  
Nu au fost prevăzute interdicții temporare.
- Art. 7** - Interdicții permanente  
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor.

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

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

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale  
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.  
Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- Subzonele: In41a,b,c,d; Ip41a
- Art. 9** - Amplasarea față de drumurile publice  
În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - conducte de alimentare cu apă, de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli, produse petroliere, rețele termice, electrice, telecomunicații, infrastructuri ori alte instalații, construcții de acest gen.
  - parcaje, garaje;
- 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, 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: In41a,b,c,d; Ip41a; CF41

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

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare.

**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: In41a,b,c,d; Ip41a; CF41

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) retragere 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: LMr41; ISp41; In41a,b,c; Ip41

**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: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a

#### **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: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a

#### **• 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: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a

#### **• 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: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a

#### **• 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 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: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a

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

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

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

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

- Subzonele: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a; GC41

#### **• 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: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a; GC41

#### **• 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: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a; GC41

### **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, 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.

- Subzonele: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a; GC41

#### **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: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a; GC41

#### **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, 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.

- Subzonele: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d

### **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: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a

#### **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: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a

#### **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: LMr41; ISp41; In41a,b,c,d; Ip41a

#### **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 rezidențială:

- zonă predominant rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2..... 40%
- 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 în care unitățile industriale se dezvoltă în incintă vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m<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: In41a,b,c,d; Ip41

#### **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.

- Subzonele: In41a,b,c,d; Ip41

#### **Art. 27- Împrejurimi**

- Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejurimi opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejurimilor este specific.
- Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejurimile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejurimile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

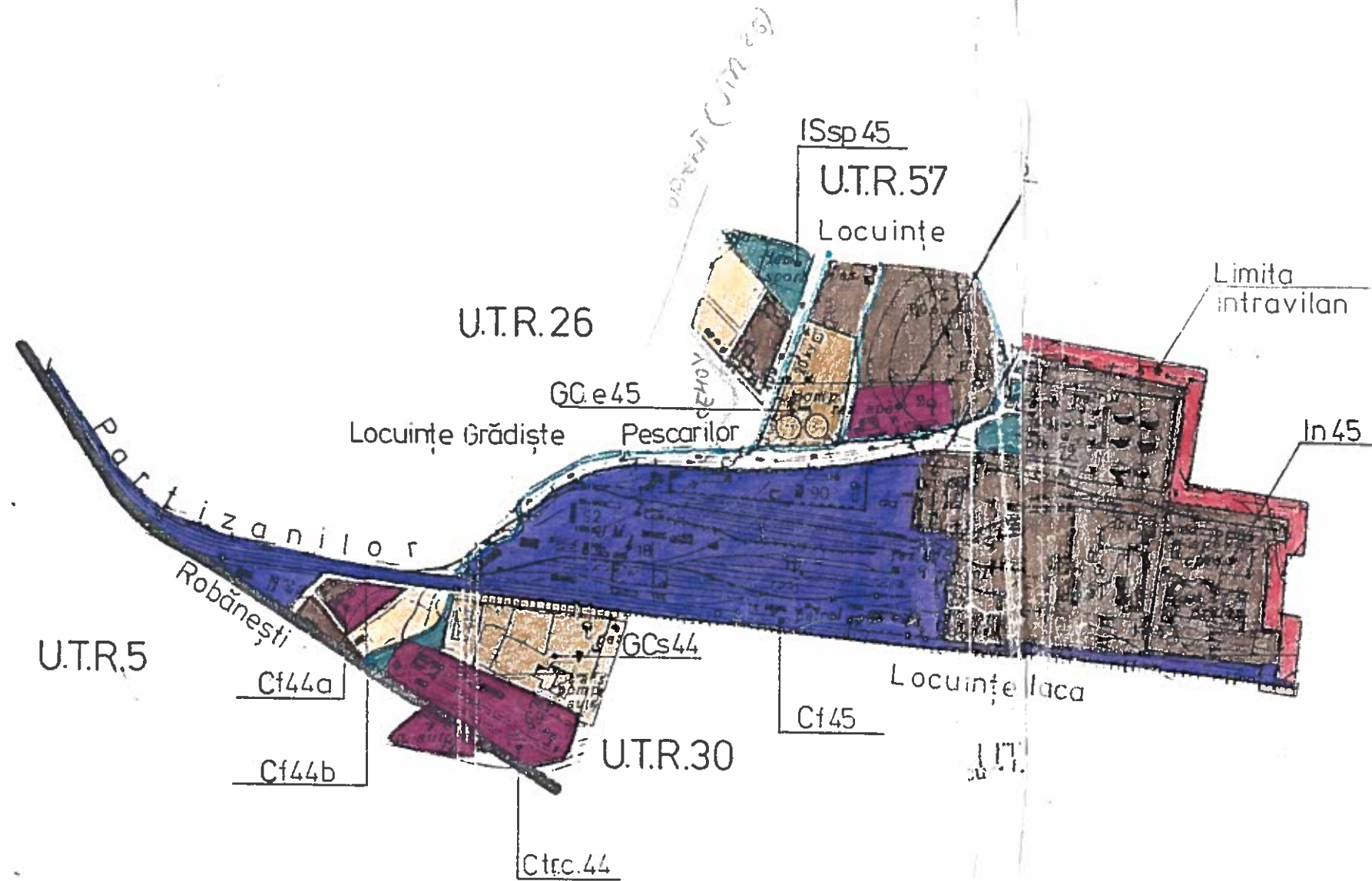
Toate tipurile de împrejurimi pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMr41; In41a,b,c,d; Ip41

### **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 REINȚĂ NR 44 și 45



## LEGENDA FUNCȚIONALE

- m; zona unități industriale
- e. subzonă unități industriale populante
- lțin... a zonă pentru institutii publice și servicii de interes general
- se va subzonă construcții și amenajări sportive
- subzonă de servicii comerciale
- subzonă de servicii culturale
- subzonă de servicii recreative
- zonă pentru căminuri populare și construcții aferente
- subzonă căi de comunicație rutieră
- subzonă căi de comunicație feroviară
- subzonă construcții transport în comun

## U.T.R. nr. 44 și 45

### CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- I - zonă unități industriale
    - In45 - subzonă unități industriale nepoluante
  - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
    - ISp45 - subzonă construcții și amenajări sportive
  - G.C. - zonă de gospodărie comunală
    - GCe45 - subzonă construcții și amenajări edilitare
    - GCs44 - subzonă construcții de salubritate
  - C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
    - Cr45 - subzonă căi de comunicație rutieră
    - Cf44a,b; Cf45 - subzonă căi de comunicație feroviară
    - Ctrc44 - subzonă construcții transport în comun
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- Circulații feroviare și rutiere
  - Industrie
- 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 lucrărilor cu funcțiuni complementare - spații comerciale
- Subzonele In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Se vor autoriza re tehnologizări în unitățile industriale existente cu condiția ca noua tehnologie să nu afecteze mediul, să nu fie poluante.
- Subzona In45
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu au fost prevăzute interdicții temporare
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare în afara incintelor unităților

existente

### 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.

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

- Subzonele In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

- 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.

- Subzonele In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

**• 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 buneii 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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

**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 cu instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile acestora;

- construcțiile 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 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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

**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)

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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la 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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

**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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

• **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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

• **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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

• **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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

#### **Construcțiile de locuințe**

- 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.
- 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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

#### **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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

#### **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 accesesele pietonale.

- Subzonele In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

### **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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

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

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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

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

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.

- Subzonele In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

### **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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

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 In45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

**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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

**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.

- 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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

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

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

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

- zone industriale și circulații feroviare existente - nu este prevăzut procentul maxim de ocupare a terenului
- zone de gospodărie comunală - pentru existent nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- Subzonele In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

### **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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

**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 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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

**Art. 27** - Împrejuriri

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.

este  
de 2 m.

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim

- 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 In45, ISp45; GCe45; GCs44; Cr45; Cf44a,b; Cf45; Ctrc44

### **NOTĂ:**

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