

# ACTUALIZARE P.U.G. MUNICIPIUL ORĂȘTIE, JUD. HUNEDOARA



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## FIŞA PROIECTULUI

*Denumirea proiectului:*

**ACTUALIZARE P.U.G. MUNICIPIUL ORĂŞTIE,  
JUD. HUNEDOARA**

*Beneficiar:*

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORĂŞTIE**  
Piaţa Aurel Vlaicu nr. 3, Orăştie

*Proiectant general:*

**SC EXPERIMENT PROIECT SRL**  
Calea Mănăştur nr. 89 / 6, Cluj-Napoca

*Contract nr.:*

**6802 / 27.07.2009**

*Proiect nr.:*

**11 / 2009**

*Faza – Etapa 3:*

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Cluj-Napoca, octombrie 2013

## **COLECTIV DE ELABORARE**

*Proiectant general:*

### **SC EXPERIMENT PROIECT SRL – CLUJ-NAPOCA**

Şef de proiect	
arh.	CORINA POPŞE
Proiectanţi:	
arh.	CORINA POPŞE
ing.	CĂLIN ROMAN
dr. sociolog	RUDOLF POLEDNA
dr. geograf	VIOREL PUIU
dr. geograf	VASILE ZOTIC
geograf	VIORICA ELENA MATEI
ing.	ADRIAN PODARU
arh.	CRISTINA SUCIU
arh.	MIHAI MARTIN
arh.	IRINA MATEŞ

Cluj-Napoca, octombrie 2013

**CUPRINS:**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG**

<b>I. PRESCRIȚII GENERALE</b>	<b>5</b>
1. DOMENIU DE APLICARE	5
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	7
3. CONDIȚII DE APLICARE	7
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	7
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UTR-URI	8
<b>II PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ 9</b>	
ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ (ZCP)	11
ZONA CENTRALĂ (ZC)	28
ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE (ISP)	42
ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)	51
ZONA MIXTĂ (M)	62
ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE (UA)	63
ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE (UID)	70
ZONA SPATIIILOR VERZI PUBLICE (SV)	77
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)	84
ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)	90
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (CC)	103
<b>ALTE ZONE:</b>	
ZONA OCUPATĂ DE APE (A)	119
ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (DS)	122
ZONE REZERVATE PENTRU TERENURI AGRICOLE (TA)	123
ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE (N)	124
PĂDURI (P)	124
ZONE PROTEJATE ÎN EXTRAVILAN - SITURI ARHEOLOGICE (SA)	125
ZONA CU PUZ / PUD APROBAT	126
<b>ANEXE</b>	
CENTRALIZATOR R.L.U.	127
DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN RLU	129
CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU	133
REGULAMENT PENTRU PĂSTRAREA SPECIFICULUI LOCAL	139
DETALII ACCES DIN DRUMUL NAȚIONAL	145

Cluj-Napoca, octombrie 2013

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

### I. PRESCRIPȚII GENERALE

#### 1. DOMENIU DE APLICARE

**1.1.** Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al municipiului Orăștie.

**1.2.** Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului Orăștie, atât în intravilan, cât și în extravilan.

**1.3.** Pentru terenurile situate între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, fundamentate de studii / expertize geotehnice. Acestea vor ține seamă de prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a municipiului Orăștie.

**1.4.** Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotarilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

**1.5.** Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b. prezența unor vestigii arheologice;
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

**1.6.** Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

**1.7.** Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;

- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

**1.8.** În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin prezenta documentație de urbanism, dreptul de construire se poate acorda condiționat de reconfigurarea parcelelor respective prin reparcelare, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

**1.9.** Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție insuficient reglementate prin prezentul P.U.G. se vor detalia prin Planuri Urbanistice Zonale.

**1.10.** Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

**1.11.** Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban, atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru părți ale unei U.T.R., coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

**1.12.** Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

**1.13.** Introducerea terenurilor în intravilanul localităților precum și operațiunile de dezmembrare/comasare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza P.U.Z. care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

**1.14.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări și a planșei Unități teritoriale de referință - părți integrante ale prezentei documentații.

**1.15.** Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;

- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă de timp;
- populație cu structura omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici;

**1.16.** Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

## **2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

Prezentul regulament preia prevederile din:

- Planul Urbanistic General Orăștie în vigoare (aprobat cu HCL 1999) și regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea;
- Planurile Urbanistice Zonale și de Detaliu elaborate în perioada 1999 – 2010 aprobate ulterior PUG Orăștie 1999.

## **3. CONDIȚII DE APLICARE**

**3.1.** Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a municipiului Orăștie.

**3.2.** Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent (1999) și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan, a schimbării destinației și încadrării modului de impozitare a terenurilor.

**3.3.** În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate pe întreg UTR și aprobate conform legii.

## **4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR**

**4.1.** Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții minime de constructibilitate:

Pentru construcții P; P+1; P+2:

Regimul de construire	Dimensiune minimă *		Dimensiune minimă în țesut tradițional (zone protejate)		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m
Înșiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	12
Izolot	200	12	150	12	350	15
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă						
acces la drum public sau privat						

\*) conform Regulamentului General de Urbanism

**4.2.** Parcelele cu suprafața sub 150 mp, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

**4.3.** Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în vederea tranzacțiilor imobiliare se va face în baza P.U.Z. parcelare.

**4.4.** Pentru parcelele introduse în intravilan prin actualul PUG sau cu suprafața peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

## **5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

**5.1.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

**5.2.** Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- modul de conformare a construcțiilor;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.



## II PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

### **Zona centrală protejată (ZCP)**

**ZCPA** Subzona centrală protejată - A

**ZCPB** Subzona centrală protejată - B

### **Zona centrală (ZC)**

**ZC1** Subzona centrală mixtă existentă, max P+2

**ZC2** Subzona centrală mixtă existentă, max P+4

**ZC3** Subzona propusă pentru restructurare, max P+4

**ZC4** Subzona instituții și servicii publice existente, max P+2

**ZC5** Subzona parking propus, max P+4

### **Zona instituții și servicii publice (ISP)**

**ISP1** Subzona instituții și servicii de interes public existente, max P+2

**ISP2** Subzona instituții și servicii de interes public propuse, max P+4:

- sport
- administrative, financiar-bancare, cultură, comerț
- turism
- învățământ, culte
- sănătate, asist.soc.

**ISP3** Subzona instituții și servicii de interes public propuse – Arsenal Park

### **Zona locuințe și funcțiuni complementare (LFC)**

**LFCm1** Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente (P - P+2)

**LFCm2** Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse pe teren plan (P - P+2)

**LFCm3** Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse pe teren în pantă (P - P+2)

**LFCM4** Subzona locuințelor cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare existente (P+4)

### **Zona mixtă**

**M1** Subzona mixtă existentă (LFCm1+ISP1)

**M2** Subzona mixtă propusă (LFCm2+ISP2)

### **Zona unităților agricole (UA)**

**UA1** Subzona unităților agricole, existente

**UA2** Subzona unităților agricole, propuse

**Zona unităţilor industriale şi de depozitare (UID)**

**UID1** Subzona unităţilor industriale şi de depozitare existente

**UID2** Subzona unităţilor industriale şi de depozitare propuse

**UID3** Subzona mixtă propusă (UID2+ISP2)

**Zona spaţiilor verzi, perdele de protecţie (SV)**

**SV1** Subzona spaţii verzi publice existente – scuaruri, grădini, parcuri, aliniamente

**SV2** Subzona perdele de protecţie şi pe malurile cursurilor de apă

**SV3** Subzona spaţii verzi publice, agrement propuse

**Zona de gospodărie comunală (GC)**

**GC1** Subzona cimitire existente

**GC2** Subzona salubritate

**Zona căilor de comunicaţie şi a construcţiilor aferente (CC)**

**CC1** Subzona căi de comunicaţie rutieră, pietonală şi amenajări aferente

**CC2** Subzona căi de comunicaţie feroviară şi amenajări aferente

**Zona construcţiilor tehnico-edilitare (TE)**

**Alte zone**

**A** ape

**DS** destinaţie specială

**TA** terenuri agricole

**P** păduri

**N** neproductive

**SA** situri arheologice

**Zona cu PUZ-uri / PUD-uri aprobate**

## ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ (ZCP)

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### Articolul 1. ARIA DE APLICARE

Prescripțiile regulamentului, odată adoptate urmează să se aplice în teritoriul delimitat ca zonă centrală protejată a municipiului Orăştie. Limita definitivă a zonei protejate, respectiv ale subzonelor istorice de referință (ZIR; SIR) în care acestea se pot diviza, vor fi stabilite în cadrul **PUZCP**.

#### Articolul 2. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

**2.1.** Pe teritoriul zonei protejate **nu se vor atribui autorizații de construire** decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în arealele presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), respectiv de descărcarea de sarcină arheologică;
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra percepției monumentelor, ansamblurilor, siturilor clasate, peisajului natural sau cultural, spațiului sau clădirilor zonei protejate; de la caz la caz autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizație de construire cu studii de percepție vizuală.
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice; autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

**2.2.** În cazul în care destinația unei construcții proiectate necesită lucrări de echipare cu apă, canalizare sau iluminat, autorizația de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie să se realizeze lucrările.

**2.3.** În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).

**2.4.** Pentru punerea cât mai operativă și corectă în aplicare a regulilor privind aspectul exterior al construcțiilor, după aprobarea documentației, serviciul de urbanism al primăriei, cu sprijinul unor specialiști (arhitecți, ingineri, artiști plastici, arheologi, istorici, experți restauratori, ș.a.) va putea sprijini solicitanții de autorizații de construire cu consultanță de specialitate, precum și cu mostre de materiale și culori pentru finisaje, prospecte tehnologice de utilaje, etc.

### **Articolul 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**3.1.** Zona centrală protejată reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru municipiul Orăștie. Ea menține în mare măsură elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice clasate cu valori semnificative, dar și clădiri cu valoare ambientală care susțin cadrul construit al unui centru omogen). În egală măsură, zona reprezintă și aria de centralitate geometrică a orașului, dezvoltarea lui în timp neafectându-i caracteristicile esențiale.

Unitățile teritoriale de referință sunt: ZONE ISTORICE DE REFERINȚA (ZIR) și SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (SIR). Aceste unități teritoriale reprezintă terenuri urbane pentru construire și amenajare și vor fi definite, după caz în documentația specifică (PUZCP) ce se impune a fi inițiată în urma elaborării, avizării și aprobării prezentului Plan Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Se disting ca subdiviziuni:

**ZCPA** Subzona centrală protejată - A

**ZCPB** Subzona centrală protejată - B

#### **Delimitarea zonei centrale protejate - ZCPA:**

Zona include 5 monumente și 2 ansambluri de arhitectură cu valoare națională și universală – A.

Din Str. Eroilor, pe limita laterală de nord a bisericii “Adormirea Maicii Domnului”, apoi spre S, pe latura de E a str. Morii până la intersecția cu str. Primăverii, apoi spre V până pe limita din spatele loturilor din str. A. Șaguna, urmându-le spre sud până la Canalul Morii, apoi schimbând direcția pe limita de nord a bisericii romano-catolice până pe latura de E a str. D. Gherea și traversând râul Orăștie, urmând traseul lui până la str. Plantelor, apoi spre V, pe latura sudică a str. Gh. Lazăr, inclusiv lotul parohiei evanghelice, până la str. Cetății, urmărind latura estică a Canalului Morii inclusiv imobilele din str. Gh. Barițiu nr. 11A-17, apoi la sud de Canalul Morii și prin spatele parcelelor cu nr. 20-14, inclusiv str. I.B. Deleanu nr. 2A, apoi luând-o pe limitele de proprietate spre N până în spatele lotului din P-ța A. Vlaicu nr. 2 și prin spatele loturilor din str. A. Vlaicu până pe latura de V a P-ței Victoriei și prin spatele loturilor acesteia de la nr. 13 până la nr. 3, apoi spre N până în spatele lotului din str. O. Goga nr.7 și continuând până pe latura de V a str. N. Bălcescu, incluzând nr. 52 și str. A. Șaguna nr. 9, apoi spre N pe latura de V a str. A.Șaguna până la str. Eroilor și continuând pe latura de N a str. Eroilor până la biserica “Adormirea Maicii Domnului”.

### **Delimitarea zonei centrale protejate - ZCPB:**

Zona include 19 monumente, 17 ansambluri și 1 sit de arhitectură reprezentative pt. patrimoniul cultural local – B.

Din intersecția str. Eroilor cu str. Morii, urmărind latura de N a străzii Morii până la nr. 14, apoi prin spatele loturilor până la str. Primăverii nr. 33, pe lângă Canalul Morii, apoi pe latura de N a str. D. Gherea până la nr. 25 respectiv nr. 28 și cotind spre S prin spatele loturilor din str. Dr. D. Prodan până la nr. 21, apoi spre V până la str. D. Gherea nr. 8 și până în limita de zonă protejată "A" și continuând pe ea, apoi de la Canalul Morii prin spatele lotului din str. V. Babeș nr. 1, continuând pe latura de NE a străzii până la nr. 5 și traversând la nr. 10, urmărind spatele loturilor din str. Dr. A. Vlad traversând râul Orăștie și însoțindu-l până la podețul pietonal, apoi trecând prin spatele loturilor din str. Dr. A. Vlad nr. 28 până la nr. 16, apoi pe Canalul Morii și prin spatele loturilor din str. I.B. Deleanu nr. 3-7, urmărind limitele laterale ale loturilor din str. Viilor nr. 31 A și 51, apoi schimbând direcția spre V, prin spatele loturilor din str. Viilor nr. 51-53 și traversând la 30 A, prin spate până la str. D. Stanca nr. 29, urmărind latura S a străzii până la nr. 60 și traversând la nr. 36 prin spate, apoi urmărind limitele posterioare ale loturilor din str. Dacilor de la nr. 33 până la nr. 3, prin spatele parcelei str. Armatei nr. 1 până în limita de zonă protejată "A", continuând pe ea până la str. O. Goga nr. 1, apoi pe latura de SE și E a cimitirului până la str. Stadionului, prin spatele parcelelor din str. N. Bălcescu nr. 41-51, continuând pe limita de zonă protejată "A" și apoi până la intersecția str. Eroilor cu str. Morii.

### **Articolul 4. ADAPTĂRI MINORE**

**4.1.** Regulile și servituțile definite în zona protejată nu pot face obiectul nici unei derogări în afara unor adaptări minore induse de către studii și/sau documentații de urbanism și amenajarea teritoriului (PATN, PATJ, PATZ, PUG, PUD) sau legi, reglementări, norme urbanistice adoptate ulterior prezentei documentații.

**4.2.** Până la elaborarea PUZCP se pot accepta adaptări ce nu afectează substanța construită și structura morfologică, cu acceptul elaboratorului prezentei documentații.

## **II. REGLEMENTĂRI GENERALE**

### **PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului**

#### **Articolul 1.**

##### **1.1.** Clădiri existente cu valoare de monument sau cu calități ambientale

Se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau cu transformări interioare (recompartimentări, modificări) având ca obiect ridicarea confortului sau, după caz, se restaurează:

- clădiri, fragmente de clădiri și alte elemente construite (ziduri de sprijin, fortificații, portaluri, garduri) care sunt clasate și protejate ca monumente istorice prin Lista Monumentelor Istorice din România;
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale/de acompaniament, identificate prin studii referitoare la fondul construit existent (cartări, relevee, analize de context, etc.);
- măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se propun pe baza unor proiecte de specialitate;
- pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calități ambientale sunt permise și adăugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort, adăugiri care nu pot depăși **12 mp** suprafața construită la sol și care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice și stilistice ale clădirilor.

#### **1.2. Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală.**

Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu **+/- 20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum 25 % din suprafața clădirii existente, dar nu mai mult de **30 mp**.

#### **1.3. Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată.**

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului.

#### **1.4. Spații neconstruite publice sau private**

**Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:**

- Spații publice (Piața primăriei) și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale;
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice;
- Spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (ganguri, acces în imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

## **Articolul 2. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului**

### **Utilizările admise:**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruite în fronturi omogene);
- funcțiuni comerciale sau de servicii amplasate, tradițional, la parterele locuințelor (mixaj funcțional acolo unde el deja există sau este posibil);
- extinderi minore ale construcțiilor existente (conf. art. 1.1. și 1.2.);
- instituții, servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale și centrale;
- extinderea vadurilor comerciale prin utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism (ex.: pensiuni) a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- se recomandă o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța utilizării parterelor, fie pentru comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, fie pentru cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații etc.
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni sau al reconstrucției unor clădiri, vor putea fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine de lux, magazine specializate, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, bănci și oficii bancare, anticariate, consignații, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere etc.
- constituind o zonă principală de polarizare a comerțului și serviciilor, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale se vor dispune funcțiuni comerciale și servicii de primă categorie, compatibile cu prestigiul orașului – birouri, pensiuni, servicii publice și de interes general (se vor avea în vedere inclusiv noile reglementări privind comerțul stradal);
- scuaruri publice;
- spații pietonale.

### **Utilizări admise cu condiționări:**

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii;
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, prin mansardarea clădirilor existente, cu excepția monumentelor istorice clasate și cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.

- se admit, selectiv, utilizări pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente;
- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp;
- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, bănci, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- amplasarea de statui și monumente comemorative în limitele zonei protejate se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Culte și Patrimoniu Cultural Național, iar conceptul acestora trebuie să fie în acord cu specificul zonei;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

### **Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului**

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei protejate.

#### **Se interzic următoarele utilizări:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



- orice fel de construcții adosate monumentelor istorice clasate;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

## **PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului**

### **Articolul 4. Accese și străzi**

**4.1.** Accesese existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

**4.2.** Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

**4.3.** Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

**4.4.** Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

**4.5.** Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

**4.6.** Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

**4.7.** Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:

- Clădiri administrative și financiar-bancare: din străzi categoria I și II;
- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei, dacă accesul se face

- din străzi de categoria I și II; parcaje în incintă dacă accesul se face direct din străzi de categoria III;
- Construcții de învățământ: se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră de circulație și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență;
  - Construcții de sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate de legătură cu rețeaua majoră și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile pentru situații de urgență; în interiorul incintei se vor asigura aleile carosabile astfel: o bandă 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
  - Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere; în incintă;
  - Construcții de turism: în incintă se vor asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală și alei carosabile minim 7 m lățime.

#### **Articolul 5. Staționarea autovehiculelor**

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

Se interzice prevederea de parcaje în curțile interioare; se acceptă numai prevederea de locuri pentru staționare temporară.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări, după funcțiune, astfel:

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

La construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp;
- 40 locuri de parcare pt. unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp.

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;

În cazul construcțiilor de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **Articolul 6. Rețele tehnico – edilitare**

În toată zona istorică, clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

### **6.1. Apa**

Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore. Se recomandă refacerea bransamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

### **6.2. Canalizare**

Se va extinde și moderniza integral rețeaua specifică.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

### **6.3. Electricitate**

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul urban aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) nu se va dispune pe fațadele către străzi.

### **6.4. Gaze**

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobate, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

**6.5. Gospodărirea deşeurilor**

Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1 mp / 3 apartamente sau 1 mp / locuință.

**Articolul 7. Caracteristici ale parcelelor**

Se va păstra parcelarul spontan existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), conform tabelului de mai jos:

Regimul de construire	Dimensiune minimă *		Dimensiune minimă în țesut tradițional (zone protejate)		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m
Înșiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	12
Izolată	200	12	150	12	350	15
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă						
acces la drum public sau privat						

\*) conform Regulamentului General de Urbanism

Parcelele sub **150** mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

În cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.

În cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub **150** mp pe baza unor documentații de urbanism PUD însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

**Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de căile de acces**

**8.1.** În toată zona construită protejată, se definește ca aliniament la stradă delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Toate construcțiile noi se vor așeza pe

aliniament în afara unor situații specifice precizate în regulamentul detaliat al viitorului PUZCP.

**8.2.** Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

**8.3.** Față de stradă, construcțiile se vor așeza în regim continuu sau izolat, respectând configurația morfologică existentă.

**8.4.** Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

## **Articolul 9. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare**

**9.1.** În absența unor definiții ale parcelelor pe documentul grafic se prescrie refacerea construcțiilor în locul celor modificate. Se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

**9.2.** La front închis, se alipesc calcane la calcane, accesul pe parcelă făcându-se prin gang.

## **Articolul 10. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

## **Articolul 11. Suprafețe construite la sol**

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de POT și CUT maxim admis ce se vor preciza, după caz, prin PUZCP.

## **Articolul 12. Înălțimea construcțiilor**

### **12.1. Construcții existente**

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

Orice modificare a înălțimii clădirilor fără valoare de monument sau fără valoare ambientală care pot fi conservate sau ameliorate trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

## **12.2. Construcții noi**

**12.2.1.** La fronturi se vor respecta înălțimile existente de maxim P+2, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coama cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente.

Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează la clădirea existentă. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.

În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

**12.2.2.** Se instituie servitute de înălțime (non altius tollendi) în vecinătatea accentelor verticale istorice (turle de biserici, cupole ale clădirilor publice, etc.), pe o rază de 100 m.

## **Articolul 13. Aspect exterior**

**13.1.** În toată zona construită protejată, orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

**13.2.** Se interzice:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre etc.);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.) ;
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, doar dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;
- utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.);
- utilizarea decorațiunilor în exces la jgheaburi și burlane.

## **13.3. Reguli privind clădirile existente**

**13.3.1.** Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri

compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Restaurarea identică sau cu transformări vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu/trepte exterioare, balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.

La clădirile monument este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

### **13.3.2. Materiale**

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști sau se vor reface din mortar de var și nisip, în tonalități inspirate din cele vechi.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze. Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul împuternicit din serviciul de urbanism al primăriei pe baza unui eșantion corespunzător realizat pe loc.

### **13.3.3. Goluri în zidărie**

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

### **13.3.4. Tâmplărie exterioară**

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit.

### **13.3.5. Acoperișuri**

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- carton asfaltat;

- materiale plastice;
- tablă (în afara clădirilor sau părţilor de construcţii care au fost acoperite cu tablă din faza iniţială).

Acoperişurile vor trebui să conserve materialele şi forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării „peisajului acoperişurilor”, specific centrelor istorice). Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperişurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă ţigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea şi dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperişurilor existente cu acoperişuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există şi se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice şi netradiţionale; cele de lemn se vor trata cu insecticide şi fungicide şi se vor vopsi.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive şi cu condiţia execuţiei celor noi, identice cu cele existente pe acoperişul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile.

Părţile metalice ale acoperişurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcuşi în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziţionarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă şi, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări.

Se interzic colţuri sau coborâri oblice pe planul faţadei.

**13.3.6. Coşurile de fum şi de ventilaţii** se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coşurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul faţadelor de acelaşi tip. Coronamentele şi capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coşuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton şi diverse sisteme de ventilaţii mecanice aparente. Elementele de îmbunătăţire a tirajului, precum şi compresoarele aparatelor de aer condiţionat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

### **13.3.7. Elemente secundare**

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, decoraţii etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecţionarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uşi sau de porţi.

Pentru protecţia golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecţie fixe la exteriorul golurilor, precum şi grilajelor de tip "acordeon".

Obloanele exterioare, tradiţionale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică; pentru anumite case se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinaţii de sticlă, pe bază de cerere/susţinută cu argumente grafice.

De asemenea se poate folosi, în cazuri excepţionale, tâmplărie de tip PVC, cu condiţia utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn. (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul).

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.



Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului. Se interzic uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației pentru autorizația de construire.

#### **13.4. Reguli relative la construcțiile noi**

**13.4.1.** Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

#### **13.4.2. Materiale**

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul 13.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

#### **13.5. Reguli speciale**

##### **13.5.1. Fațade comerciale-vitrine**

Documentațiile pentru autorizările lucrărilor de refacere, modificare, restaurare se vor însoți cu plan de situație, releveu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale.

Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

În cazul modificării imobilelor existente ca urmare a lucrărilor de amenajare a vitrinelor, eventuale urme interesante pentru originalitatea construcțiilor se vor restaura, reintegra și pune în valoare.

##### **13.5.2. Vitrine la stradă**

În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

**13.5.3. Firmele, materialele și culorile** vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizații se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

#### **13.5.4. Împrejmuiri**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor.

Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.

Distrugerea împrejmuirilor din lemn specifice este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente. Se interzice folosirea tablei sau a azbocimentului.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Pentru împrejmuiri temporare se poate utiliza lemnul.

## Articolul 14. Spații libere plantate

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recreează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

### **Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei:**

- Construcții administrative: 15%
- Construcții de birouri (sedii de partide, sindicate, birouri, financiar-bancare): 10%
- Construcții culturale: 10-20%
- Pentru spitale și dispensare: parc 10-15mp/pacient și aliniamente de protecție
- Creșe și case de copii: 10-15mp/copil
- Construcții și amenajări sportive: 30%
- Construcții de turism și agrement: 25%

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

## PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

### **Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim = 80%

### **Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim = 2,40 (regim de înălțime max P+2)

## ZONA CENTRALĂ (ZC)

### I. DISPOZIȚII GENERALE

**Zona centrală (ZC)** de acompaniere a nucleului istoric cuprinde funcțiuni compozite, care contribuie la închegarea arealului central și care include râul Orăștie:

**ZC1** Subzona centrală mixtă existentă, max P+2

**ZC2** Subzona centrală mixtă existentă, max P+4

**ZC3** Subzona propusă pentru restructurare, max P+4

**ZC4** Subzona instituții și servicii publice existente, max P+2

**ZC5** Subzona parking propus, max P+4

#### **Delimitarea zonei se prezintă după cum urmează:**

Din intersecția str. Eroilor cu str. Morii, urmărind latura de N a străzii Morii până la nr. 14, apoi prin spatele loturilor până la str. Primăverii nr. 33, incluzând limitele posterioare ale parcelelor din str. D. Gherea nr. 11-35, respectiv str. M Kogălniceanu nr. 1 și 4, apoi trecând pe podețul pietonal peste râul Orăștie, urmărind valea până la podețul din str. Dr. A. Vlad, apoi trecând prin spatele loturilor din str. Dr. A. Vlad nr. 28 până la sptele loturilor din str. Viilor nr. 41-53, traversând la 30 A, prin spate până la str. D. Stanca nr. 29, urmărind latura S a străzii până la nr. 60 și traversând la nr. 36 prin spate, apoi urmărind limitele posterioare ale loturilor din str. Dacilor de la nr. 33 până la nr. 11, urmărind latura de E a str. Dacilor, traversând str. Decebal, apoi prin spatele loturilor din str. Armatei nr. 11-21 până la str. Dealul Mic, apoi pe latura de E a Jandarmeriei, traversând str. Pricazului, pe după blocul de la nr. 6, îngobând piața agroalimentară / stadionul Dacia și Școala Generală Dominic Stanca, pe la latura de V și S a cimitirului romano-catolic, apoi pe latura de V a str. Mureșului inclusiv blocurile 2 și 10, până la intersecția str. Eroilor cu str. Morii.

### II. REGLEMENTĂRI GENERALE

#### PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

##### Articolul 1.

##### 1.1. Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală.

Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu **+/- 20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum 25 % din suprafața clădirii existente, dar nu mai mult de **30 mp**.

**1.2.** Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului.

**1.3.** Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- spații publice care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale (malul amenajat al Orăștiei);
- spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice.
- în spațiile publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

## **Articolul 2. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului**

### **Utilizările admise:**

#### **ZC1, ZC4:**

- extinderi minore ale construcțiilor existente (conform art. 1.1.);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- sport și recreere;
- accese carosabile, pietonale și parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate - scuaruri publice.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

#### **ZC2, ZC3, ZC5**

- locuințe colective P+4 niveluri existente;
- mansardarea cu un nivel (la blocurile cu P+4 niveluri mansardate se va monta ascensor pe fațadă);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport.

**Utilizări admise cu condiționări:**

**ZC1, ZC4**

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii;
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului;
- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 30,0 mp;
- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, bănci, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

**ZC2, ZC3, ZC5**

- locuințele sociale nu vor depăși 20 - 30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
  - spațiile comerciale cu produse alimentare și nealimentare, farmaciile, librăriile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea

funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

### **Articolul 3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului**

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale.

Se interzic următoarele utilizări:

#### **ZC1, ZC4**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

#### **ZC2, ZC3, ZC5**

- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.

## **PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului**

### **Articolul 4. Accese și străzi**

#### **ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5**

**4.1.** Accesese existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

**4.2.** Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

**4.3.** Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.

**4.4.** Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și pe traseele pietonale ce se vor putea amenaja pe malul Orăștiei.

**4.5.** Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

**4.6.** Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:

#### **ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5**

- Clădiri administrative și financiar-bancare: din străzi categoria I și II;



- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei, dacă accesul se face din străzi de categoria I și II; parcaje în incintă dacă accesul se face direct din străzi de categoria III;
- Construcții de învățământ: se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră de circulație și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență;
- Construcții de sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate de legătură cu rețeaua majoră și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile pentru situații de urgență; în interiorul incintei se vor asigura aleile carosabile astfel: o bandă 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere; în incintă;
- Construcții de turism: în incintă se vor asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală și alei carosabile minim 7 m lățime.

## **Articolul 5. Staționarea autovehiculelor**

### **ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5**

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

În cazul locuințelor colective se va asigura un loc de parcare pentru un apartament.

Se interzice prevederea de parcaje în curțile interioare; se acceptă numai prevederea de locuri pentru staționare temporară.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări, după funcțiune, astfel:

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

La construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp;
- 40 locuri de parcare pt. unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp;

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;

În cazul construcțiilor de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **Articolul 6. Rețele tehnico – edilitare**

### **ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

#### **6.1. Apa**

Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore. Se recomandă refacerea bransamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

#### **6.2. Canalizare**

Se va extinde și moderniza integral rețeaua specifică.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

#### **6.3. Electricitate**

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza fidele de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul urban aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) nu se va dispune pe fațadele către străzi.

#### **6.4. Gaze**

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobate, înainte de execuție, cu avizele de specialitate.

#### **6.5. Gospodărirea deșeurilor**

Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containerere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1 mp/3 apartamente sau 1 mp/locuință.

### **Articolul 7. Caracteristici ale parcelelor**

#### **ZC1, ZC4**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces la parcelă asigurat):

- suprafața de minim **200 mp** și **12,00 m** front la strada pentru regim de construire izolat sau cuplat
- suprafața de minim **150 mp** și **8 m** front la strada pentru regim de construire înșiruit
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

#### **ZC2, ZC3, ZC5**

Sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții (suprafață, front, adâncime, acces la parcelă asigurat):

- suprafața minimă a parcelei
  - **600 mp** – pentru locuințe P+4;
- front la stradă de minimum:
  - **20 m** – pentru locuințe P+4;
- adâncimea parcelei:
  - **min. 30 m** – pentru locuințe P+4;

### **Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de căile de acces**

#### **ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5**

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

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcțiunea respectivă.

Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

## **Articolul 9. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare**

### **ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5**

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00** metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri.

## **Articolul 10. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

### **ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

## **Articolul 11. Suprafețe construite la sol**

### **ZC3, ZC5**

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de POT și CUT maxim admis, ce se vor preciza, după caz, prin PUZ.

## **Articolul 12. Înălțimea construcțiilor**

### **ZC1, ZC4**

- se va respecta alinierea cornișelor existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate;

- înălţimea la cornişă a clădirilor va fi de maxim **P+2** (10,00 metri);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită;
- se admite un nivel suplimentar la construcţiile de colţ în cazul intersecţiilor în care cel puţin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri);
- se admit construcţii noi cu înălţimi mai mari decât cele existente, cu condiţia preluării acestor înălţimi prin mansarde sau în retragere a unui nivel.

**ZC2, ZC3, ZC5**

- înălţimea maximă admisibilă este egală cu distanţa dintre aliniamente;
- se admite mansardarea locuinţelor colective, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită;

**ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5**

Se instituie servitute de înălţime (non altius tollendi) în vecinătatea accentelor verticale istorice (turle de biserici, cupole ale clădirilor publice, etc.), pe o rază de 100 m.

### **Articolul 13. Aspect exterior**

**ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;

Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei centrale. Faşadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea. Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

#### **13.1. Se interzic:**

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uşi, ferestre etc.), cu excepţia locuinţelor colective;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria şi culoarea agregatelor şi cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condiţiile indicate în preambul.
- materiale pentru construcţii provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ş.a.).

## **13.2. Reguli privind clădirile existente**

**13.2.1.** Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor.

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

### **13.2.2. Materiale**

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

### **13.2.3. Goluri în zidărie**

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

### **13.2.4. Tâmplărie exterioară**

În clădirile cu valoare ambientală tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit și se vor recondiționa ca atare.

Se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori.

### **13.2.5. Acoperișuri**

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- carton asfaltat
- materiale plastice
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcuși în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

**13.2.6. Coșurile de fum și de ventilații** se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din domeniul public.

### **13.2.7. Elemente secundare**

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

### **13.3. Reguli relative la construcțiile noi**

**13.3.1.** Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

#### **13.3.2. Materiale**

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul 13.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

### **13.4. Reguli speciale**

#### **13.4.1. Vitrine la stradă**

Vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori, și vor respecta proporțiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

#### **13.4.2. Firmele, materialele și culorile**

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid.

- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
  - instalarea in curţi a panourilor pentru reclame;
- Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă şi decupaj.

Se interzic mascările elementelor de arhitectură sau decor al faţadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii şi va permite o lecturare uşoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe faţadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

### **13.4.3. Împrejmuiri**

#### **ZC1, ZC4**

- împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva şi proteja. Se va acorda atenţie păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porţi), respectându-se proporţiile şi eventualele decoraţii;
- împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantaţii de gard viu;
- se recomandă împrejmuiri spre stradă cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălţime din care maxim **0,60** metri soclu opac, sau în totalitate opace respectându-se caracteristicile străzii dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale şi posterioară vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim **2,00** metri.
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

#### **ZC2, ZC3, ZC5**

- împrejmuirile vor avea înălţimea de maxim 1,20 metri (din fier sau plasă metalică) şi vor fi dublate cu gard viu.

### **Articolul 14. Spaţii libere plantate**

- spaţiile recenzate ca având vocaţie de spaţii plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislaţia în vigoare;
- spaţiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează;
- malul Orăştiei se va trata peisajer şi se va amenaja cu plantaţie de aliniament, ce se va acompania, după posibilităţi, de un traseu pietonal de promenadă;
- curţile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantaţii decorative;
- spaţiile vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă, din care minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte.

#### **Spaţii verzi cu rol de protecţie şi decorativ în cadrul incintei:**

- Construcţii administrative: 15%
- Construcţii de birouri (sedii de partide, sindicate, birouri, financiar-bancare): 10%
- Construcţii culturale: 10-20%
- Pentru spitale şi dispensare: parc 10-15mp/pacient şi aliniamente de protecţie
- Creşe şi case de copii: 10-15mp/copil
- Construcţii şi amenajări sportive: 30%



- Construcții de turism și agrement: 25%

**ZC2, ZC3, ZC5**

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

**ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5**

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

**PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- ZC1** - POT maxim = 40%
- ZC2** - POT maxim = 30%
- ZC3** - POT maxim = 70%
- ZC4** - POT maxim = 70%
- ZC5** - POT maxim = 50%

**Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- ZC1** - CUT maxim = 0,80 -1,20 (regim de înălțime max P+1-P+2)
- ZC2** - CUT maxim = 1,50 (regim de înălțime max P+4)
- ZC3** - CUT maxim = 3,50 (regim de înălțime max P+4)
- ZC4** - CUT maxim = 2,10 (regim de înălțime max P+2)
- ZC5** - CUT maxim = 2,50 (regim de înălțime max P+4)

## ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE (ISP)

În cadrul acestor zone se încurajează dezvoltarea funcțiunilor mixte de tipul serviciilor generale, activităților comerciale și turistice și alte activități care nu afectează locuirea.

Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea ipotetică a unor zone complexe din punct de vedere funcțional, constând în mixare funcțiuni locuire cu activități comerciale, servicii, etc. - ca răspuns la cererea urbană preconizată, pe fondul impulsivării dezvoltării unor astfel de activități.

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona ISP se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), activități productive manufacturiere și locuințe.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: **„Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă”, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.**

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

**ISP1** – Instituții și servicii publice existente

**ISP2** – Instituții și servicii publice propuse

**ISP3** – Instituții și servicii publice propuse (extindere Arsenal Park)

## PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

### Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### **ISP1, ISP2**

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;

- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
  - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
  - sport și recreere;
  - parcaje la sol;
  - spații libere pietonale;
  - spații verzi amenajate;
- ISP3**
- hoteluri, pensiuni, campinguri, agenții de turism;
  - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
  - case de vacanță;
  - sport și recreere;
  - parcaje la sol;
  - spații libere pietonale;
  - spații verzi amenajate;

## **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **ISP1, ISP2**

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii;
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

### **ISP2, ISP3**

- orice intervenție în aceste zone va avea la bază un PUZ aprobat pe întreg UTR-ul.

## **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

### **ISP1, ISP2, ISP3**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

## **PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului**

### **Art. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

#### **ISP1, ISP2, ISP3**

- Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare;
- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m (în cazul accesului prin ganguri);
- Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare.

#### **Accese carosabile după funcțiune:**

- Clădiri administrative și financiar-bancare: din străzi categoria I și II;
- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei, dacă accesul se face din străzi de categoria I și II; parcaje în incintă dacă accesul se face direct din străzi de categoria III;
- Construcții de învățământ: se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră de circulație și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență;
- Construcții de sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate de legătură cu rețeaua majoră și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile pentru situații de urgență; în interiorul incintei se vor asigura aleile carosabile astfel: o bandă 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere; în incintă;

- Construcții de turism: în incintă se vor asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală și alei carosabile minim 7 m lățime.

## **ART. 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **ISP1, ISP2, ISP3**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

La construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp;
- 40 locuri de parcare pt. unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp;

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;

În cazul construcțiilor de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

### **ISP1, ISP2, ISP3**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

## **ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

### **ISP1**

- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **300 mp** cu un front la strada de minim **12,00 m**;
- în cazul alipirii la o clădire existentă, se recomandă alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor.

### **ISP2, ISP3**

- se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **15,00 m**;
- în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente, în funcție de necesități, vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

## **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

**ISP1**

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3,00 - 4,00 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea.

**ISP2, ISP3**

- se va respecta o retragere față de aliniament de minim **5,00 metri**.

**ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

**ISP1, ISP2, ISP3**

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **2,00 metri**, cu obligativitatea asigurării unui acces de minim **4,00 metri** pe una din laturi pentru autovehiculul de stingere a incendiilor. Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00 metri** de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 metri**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de zona rezidențială sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00 metri**;

**ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**ISP1, ISP2, ISP3**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

## **ART. 11. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR**

### **ISP1, ISP3**

- Se va păstra regimul de înălţime existent **P+2** (10 metri), dacă nu există alte restricţii impuse de studiul geotehnic;
- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită;
- Se admite un nivel suplimentar la construcţiile de colţ în cazul intersecţiilor în care cel puţin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri).

### **ISP2**

- Regimul de înălţime maxim admis este de P+4 sau P+3+M (15,00 m).

### **ISP1, ISP2, ISP3**

- Se admit depăşiri de 0,50 m la cornişă şi de 1,00 m la coamă mai jos/sus faţă de clădirile existente, în cazul regimului de construire cuplat;
- Se vor admite alte depăşiri numai justificate prin PUZ;
- Se instituie servitute de înălţime (non altius tollendi) în vecinătatea accentelor verticale istorice (turla de biserici, cupole ale clădirilor publice, etc.), pe o rază de 100 m.

## **ART. 12. ASPECT EXTERIOR**

### **ISP1**

- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

### **ISP2, ISP3**

- autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei;
- autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă;
- faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea;
- se vor promova tehnologii şi materiale de construcţii contemporane.



**ISP1, ISP2, ISP3**

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

**ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

**ISP1, ISP2, ISP3**

- spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- în grădinile de fațadă ale clădirilor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

**Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei:**

- Construcții administrative: 15%
- Construcții de birouri (sedii de partide, sindicate, birouri, financiar-bancare): 10%
- Construcții culturale: 10-20%
- Pentru spitale și dispensare: parc 10-15 mp/pacient și aliniamente de protecție
- Creșe și case de copii: 10-15mp/copil
- Construcții și amenajări sportive: 30%
- Construcții de turism și agrement: 25%.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

**ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

**ISP1, ISP2,ISP3**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate pentru terase la restaurante, cafenele etc.

## **PARTEA A III-A. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

### **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

#### **ISP1**

- se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar nu se va depăși un POT maxim = 70%

#### **ISP2**

- procentul de ocupare se va stabili prin documentații de urbanism de tip PUZ, respectându-se normele specifice:  
POT maxim = 50% pentru construcții și amenajări sportive;  
POT maxim = 40% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;  
POT maxim = 35% pentru construcții de turism;  
POT maxim = 25% pentru construcții de învățământ și culte;  
POT maxim = 20% pentru construcții de sănătate și asistență socială;

#### **ISP3**

- procentul de ocupare se va stabili prin documentații de urbanism de tip PUZ, respectându-se normele specifice:  
POT maxim = 25% pentru construcții de turism, agrement, sport

### **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

#### **ISP1**

CUT maxim = 2,10 pentru construcții maxim P+2;

#### **ISP2**

CUT maxim = 2,50 pentru construcții și amenajări sportive – P+4;  
CUT maxim = 2,00 pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț – P+4;  
CUT maxim = 1,75 pentru construcții de turism – P+4;  
CUT maxim = 1,25 pentru construcții de învățământ și culte – P+4;  
CUT maxim = 1,00 pentru construcții de sănătate și asistență socială – P+4;

#### **ISP3**

CUT maxim = 0,25 pentru construcții de turism, agrement și amenajări sportive – parter;  
CUT maxim = 0,50 pentru construcții de turism, agrement și amenajări sportive – P+1;  
CUT maxim = 0,75 pentru construcții de turism, agrement și amenajări sportive – P+2;

În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.

## ZONA DE LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (LFC)

### GENERALITĂŢI, CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de ţesut urban (subzone), diferenţiate din următoarele puncte de vedere:

#### (a) funcţional

- caracterul locuinţelor: individuale, colective;
- caracterul ţesutului urban: omogen rezidenţial cu echipamente publice aferente, mixat în proporţii şi modalităţi diferite cu alte funcţiuni - comerciale, servicii, mică producţie manufacturieră, servicii turistice;

#### (b) morfologic:

##### • tipul parcelarului:

- rezultat din evoluţia localităţii în timp;
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localităţii pe terenuri agricole (prin operaţiuni simple de topometrie sau prin operaţiuni urbanistice);

##### • configuraţia în raport cu spaţiul stradal:

- diferenţiată sau nu în raport cu distanţa faţă de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcţii principale – construcţii secundare – anexe);
- atitudine de tip urban sau cu reminiscenţe rurale (parcele înguste şi foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăţi agricole, permiţând numai construcţia locuinţelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeaşi limită a fiecărei parcele şi oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane);

- **volumetria:** regim de construire continuu sau discontinuu, înălţime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3, P+4 niveluri), mod de terminare al volumelor în şarpantă / acoperiş terasă.

- **spaţiul liber:** continuu sau discontinuu.

#### (c) vechime: locuinţe vechi şi locuinţe noi;

#### (d) calitatea construcţiei: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenţa, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor.

##### **Prevederile prezentului regulament susţin evoluţia oraşului, prin:**

- tranziţia către un alt tip de zonă funcţională ce se va realiza prin conversie sau prin reconstrucţie – menţinerea zonelor bine constituite cu creşterea coerenţei în cazul intervenţiilor punctuale;
- reconstrucţia zonelor insalubre prin operaţiuni de comasare şi relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra şi extravilane, a noi cartiere de locuinţe individuale şi colective pe baza unor operaţiuni funciare – parcelare/reparcelare.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundaţii) şi protecţiei locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- **Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepţia celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice şi studii hidrologice.**

Zona de locuit, din exteriorul zonei centrale, este alcătuită din următoarele unități de referință:

**LFCm1** – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente

**LFCm2** – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare propuse pe teren plan

**LFCm3** – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare propuse pe teren în pantă

**LFCM4** – Zona de locuințe cu regim mediu de înălțime max. P+4 și funcțiuni complementare existente

## **PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului**

### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **LFCm1, LFCm2, LFCm3**

- locuințe individuale și colective mici existente și propuse cu maxim **P+2** niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 150 mp ADC (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club/bibliotecă/mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice/electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

#### **LFCM4**

- locuințe colective existente cu P+4 niveluri;
- mansardarea cu un nivel a locuințelor colective (la blocurile cu P+4 niveluri mansardate se va monta ascensor pe fațadă);
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

#### **LFCm1, LFCm2, LFCm3**

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

**LFCm2, LFCm3**

- realizarea locuințelor este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat

**LFCM4**

- locuințele sociale nu vor depăși 20 - 30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
  - spațiile comerciale cu produse alimentare și nealimentare, farmaciile, librăriile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
  - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

**Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

**LFCm1, LFCm2, LFCm3**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

#### **LFCM4**

- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.

## **PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului**

### **Art. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

#### **LFCm1, LFCm2, LFCm3, LFCM4**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m 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 deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), 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 deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

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

## **ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **LFCm1, LFCm2, LFCm3, LFCM4**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;
- Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

### **LFCm1, LFCm2, LFCm3, LFCM4**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1 mp/3 apartamente sau 1 mp/locuință.

## **ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

### **LFCm1, LFCm2, LFCm3:**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces asigurat), conform tabelului de mai jos:



Regimul de construire	Dimensiune minimă *		Dimensiune minimă în ţesut tradiţional (zone protejate)		Dimensiune minimă în alte zone LFCm5, LFCmv	
	LFCm4					
	Suprafaţă mp	Front m	Suprafaţă mp	Front m	Suprafaţă mp	Front m
Înşiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	12
Izolot	200	12	150	12	350	15
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă						
acces la drum public sau privat						

\*) conform Regulamentului General de Urbanism

#### **LFCM4**

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții (suprafață, front, adâncime, acces asigurat):

- suprafața minimă a parcelei
  - 600 mp – pentru locuințe P+4;
- front la stradă de minimum:
  - 20 m – pentru locuințe P+4;
- adâncimea parcelei:
  - min. 30 m – pentru locuințe P+4;

#### **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

##### **LFCm1, LFCM4**

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;
- distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

##### **LFCm2, LFCm3**

Condițiile de amplasare se vor stabili prin PUZ, se recomandă:

- retras față de aliniament cu minim **3,00** metri în cazul lotizărilor cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

## **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

### **La autorizarea construcțiilor se va urmări:**

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

### **LFCm1, LFCm2, LFCm3, LFCM4**

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00** metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri.

## **ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

### **LFCm1, LFCm2, LFCm3:**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

### **LFCM4**

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

## **ART. 11. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR**

În zonele cu restricții pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic.

### **LFCm1, LFCm2, LFCm3**

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de **P+2 (10,00 metri)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor, în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri).

### **LFCM4**

- se admite mansardarea locuințelor colective, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente (P+4);
- în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament, la mansardă, la o distanță egală cu diferența dintre acestea;

### **LFCm1, LFCm2, LFCm3, LFCM4**

Se instituie servitute de înălțime (non altius tollendi) în vecinătatea accentelor verticale istorice (turle de biserici, cupole ale clădirilor publice, etc.), pe o rază de 100 m.

## **ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

### **Se interzic:**

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.
- materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.).

### **LFCm1, LFCm2, LFCm3, LFCM4**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;

- la construcțiile noi și la refașadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane;
- fașadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;
- fașada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;
- se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fașadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori;
- mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat;
- lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperișurile clădirilor existente sau cu cele de pe imobile comparabile;
- se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori, și vor respecta proporțiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari;
- firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fașada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine;

**Se interzic:**

- dispozitive sclipitoare;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fașadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- mascările elementelor de arhitectură sau decor al fașadei.

**ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

**LFCm1, LFCm2, LFCm3:**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fașadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00** mp;

**LFCM4**

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fașadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000** mp, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

#### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare;
- Distrugerea împrejmuirile din lemn specifice este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale;
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit.

#### **LFCm1, LFCm2, LFCm3**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu sau în totalitate opac după caracterul străzii;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

#### **LFCM4**

- împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 1,20 metri (din fier sau plasă metalică) și vor fi dublate cu gard viu.

### **PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

**LFCm1, LFCm2:** POT maxim =40 %;

**LFCm3:** POT maxim =25%;

**LFCM4:** POT maxim =30 %;

#### **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

##### **LFCm1, LFCm2**

CUT max:

- 0,40 - pentru clădiri parter.
- 0,80 - pentru clădiri P+1 etaje;
- 1,20 - pentru clădiri P+2 etaje;

**LFCm3**

CUT max:

- 0,25 - pentru clădiri parter.
- 0,50 - pentru clădiri P+1 etaje;
- 0,75 - pentru clădiri P+2 etaje;

**LFCM4**

CUT max: 1,50

**ZONA MIXTĂ (M)**

**M1** Subzona mixtă existentă (LFCm1+ISP1)

**M2** Subzona mixtă propusă (LFCm2+ISP2)

Se va prelua regulamentul aferent UTR-urilor descrise mai sus.

## ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE (UA)

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive cu caracter agro-zootehnic și servicii conexe (depozitare, distribuție, comercializare, etc.) – UA.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- **Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.**

Zona cuprinde:

**UA1 - zona unităților agro-zootehnice existente**

**UA2 - zona unităților agro-zootehnice propuse**

## PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului

### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### **UA1, UA2**

- unități depozitare;
- servicii conexe activităților agro-zootehnice;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților, și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

## **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **UA1,UA2**

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- locuințe de serviciu ale personalului de pază.

Distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997 republicat, sunt următoarele:

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500 capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000 capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000 capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000 capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000 capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoii de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoii porcine	1.000 m



Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară ale DN, CF – pe o distanță de 50 m pe ambele părți, pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **UA1, UA2**

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

### **PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului**

#### **Art. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

##### **UA1, UA2, cu următoarele condiționări:**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

#### **ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

##### **UA1, UA2**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:

- un loc de parcare la 25 mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 10 și 100 mp;
- un loc parcare la 150 mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 100 și 1000 mp;
- un loc parcare la 100 mp la o suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

### **UA1, UA2**

- Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi;
- Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții;
- Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran;
- Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;
- Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice;
- Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere;
- Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide;

- Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

#### **ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

**UA1, UA2**, cu următoarele condiționări:

- pentru microîntreprinderi/întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m** pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim **15,0 metri** în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
  - pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **1000 mp** și un front la stradă de minim **30,0 m**;
  - pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **3000 mp** și un front la stradă de minim **50,0 m**;
- Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

#### **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**UA1, UA2**, cu următoarele condiționări:

- prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de **6,00 metri** pe străzi de categoria a III-a și mai mari de **10,00 metri** pe străzi de categoria I-a și a II-a;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12,00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,0 metri** pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim **5,00 metri**.

#### **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

**UA1, UA2**, cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **UA**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00 metri**;

## **ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**UA1, UA2**, cu următoarele condiționări:

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## **ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

**UA1, UA2**, cu următoarele condiționări:

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **12,00** metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei agro-zootehnice nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

## **ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

**UA1, UA2**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare, laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

## **ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

**UA1, UA2**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

#### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

##### **UA1, UA2**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

#### **PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**UA1, UA2**, cu următoarele condiționări:

POT maxim = 60%

#### **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**UA1, UA2**, cu următoarele condiționări:

CUT maxim 1,80

## ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE (UID)

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

Pentru unitățile industriale propuse sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- **Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.**

Zona cuprinde următoarele subdiviziuni:

**UID1** - zona unităților industriale /depozitare existente

**UID2** - zona unităților industriale /depozitare propuse

**UID3** – zonă mixtă propusă (ISP2+UID2)

Pentru zonele UID2, UID3 sunt necesare documentații avizate conform legii: PUZ pentru întreg UTR-ul.

## **PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului**

### **ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **UID1, UID2, UID3**

- unitățile industriale nepoluante;
- unități depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale pentru întreprinderi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- activități productive desfășurate în construcții industriale pentru IMM-uri, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);

În cazul în care întreprinderile existente nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

#### **UID1, UID2, UID3**

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  - producție manufacturieră;

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- locuințe de serviciu al personalului de pază.

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **UID1, UID2, UID3**

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

## **PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului**

### **Art. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

**UID1** - conform PUD; **UID2, UID3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

### **ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

#### **UID1, UID2, UID3**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;



- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
  - un loc de parcare la 25 mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 10 și 100 mp;
  - un loc parcare la 150 mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 100 și 1000 mp;
  - un loc parcare la 100 mp la o suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

### **UID1, UID2, UID3**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

## **ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

**UID1** - conform PUD; **UID2, UID3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:

- pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **12,0** m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim **15,0** metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **1000** mp și un front la stradă de minim **30,0** m.
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **3000** mp și un front la stradă de minim **50,0** m.

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

## **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**UID1:**

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristică străzii;
- UID1** - conform PUD; **UID2, UID3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:
- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de **6,00** metri pe străzi de categoria a III-a și mai mari de **10,0** metri pe străzi de categoria I-a și a II-a;
  - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12,00** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,00** metri pe străzi de categoria a III-a.
  - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5,00 metri.

## **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

**UID1** - conform PUD; **UID2, UID3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **UID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
  - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00** metri;
- UID1:**
- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristică străzii.

#### **ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**UID1** - conform PUD; **UID2, UID3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

**UID1** - conform PUD; **UID2, UID3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15,00 m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

#### **ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

**UID1, UID2, UID3**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

#### **ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

**UID1, UID2, UID3**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

#### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

##### **UID1, UID2, UID3**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

#### **PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**UID1** - conform PUD; **UID2, UID3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări: POT maxim = 60%

#### **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**UID1** - conform PUD; **UID2, UID3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul:  
CUT maxim 1,80

## ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE (SV)

### GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc și supraorășenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție.

Zona se compune din următoarele subzone:

**SV1** - Zona spațiilor verzi publice, scuaruri, parcuri existente

**SV2** - Zona spațiilor verzi publice perdele de protecție, protecția versanților

**SV3** - Zona spațiilor verzi publice, scuaruri, parcuri propuse

### PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului

#### ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

**SV1, SV3** - sunt admise spații verzi publice:

**Cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate**

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;
- locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
- spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete / role și parcaje – circa 10 % din teren;

**De folosință specializată: parcuri sportive / ștranduri;**

Ștrandurile vor respecta următoarelor cerințe:

- în amonte de ștrand să nu existe deversări de ape uzate orășenești sau industriale la o distanță care ar putea influența direct calitatea apei din zona ștrandului;
- la locul îmbăierii, apa ștrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecție sanitară, similar cu protecția surselor de apă de suprafață pentru alimentarea cu apă potabilă;
- panta de adâncime trebuie să fie uniformă și este de preferat ca proporția înclinării să nu depășească 1:15;
- în zonele de scaldat trebuie să se asigure un minimum de **2,5 m<sup>2</sup> luci de apă**, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 m, și

- cel puțin **6,25 m<sup>2</sup> luciu de apă**, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 m;
- zona de uscat sau de plajă a ștrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puțin **3,25 m<sup>2</sup> de zonă de uscat** pentru fiecare înotător;
  - plajele vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie și vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la **250 m<sup>2</sup> zonă de plajă**.

## **SV2**

- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă:
  - câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km);
  - câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km);
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică (LEA, stații de transformare, magistrale de gaz, SRM gaz, captări de apă, conducte de aducțiune, rezervoare de apă, căi de circulație rutieră și feroviară);
- lucrări pentru amenajarea versanților/terenurilor în pantă: nivelarea-modelarea terenurilor, captări de izvoare, drumuri cu caracter antierozional, canale, debușee, terase, cleionaje, praguri, căderi, consolidări, lucrări de traversare și de subtraversare, drenuri, cu instalațiile aferente;
- lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;
- perdele forestiere de protecție și / sau plantații antierozionale;

## **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**SV1** - conform PUD, **SV3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

**SV2**- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

## **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

### **SV1, SV2, SV3:**

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

**SV1, SV3:**

- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;

**SV2:**

- se interzice diminuarea suprafeţelor plantate;
- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice şi gazelor.

## **PARTEA A II-A Condiţii de ocupare a terenului**

### **Art. 4. ACCESE ŞI CIRCULAŢII**

**SV1, SV3:**

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lăţime
  - alei carosabile de circulaţie curentă de min. 3,50 m lăţime;
  - alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lăţime;
- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile şi pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare/salubritate/hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lăţime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenţie;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al maşinilor de pompieri;
- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

**SV2:** fără obiect

### **ART. 5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**SV1, SV3:**

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate, minim câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane şi un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

**SV2:** fără obiect

### **ART. 6. REŢELE TEHNICO-EDILITARE**

**SV1, SV2, SV3:**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de reţele publice tehnico-edilitare existente şi vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele reţele

publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția branșamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelilor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonia mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelilor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

## ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

**SV1** - conform PUD, **SV3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:

	Spații verzi de folosință generală	Suprafața ha	Raza de servire		Norma mp / locuitor	Vizitatori % din pop. totală
			km	minute		
1	Scuar	0,30 - 3	0,5	6	2,5	20
2	Grădină	3 - 20	1,5	25	2,5	
3	Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
4	Perdele de protecție	-	-	-	2,0	-
<b>Total spații verzi de folosință generală-intravilan</b>					<b>15,0</b>	



	Spații verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
1	Grădina unității de locuire (spații verzi 0,7 + loc de joacă 1,3)	min. 2,0 mp / locuitor
2	Învățămant	min. 30 % din S teren
3	Sănătate	min. 10 mp / bolnav
4	Comerț	min. 5 % din S teren
5	Cultură	min. 20 % din S teren
6	Sport	min. 30 % din S teren
7	Administrație	min. 10 % din S teren
8	Turism	min. 25 % din S teren
9	Culte	min. 30 % din S teren
10	Industrie	min. 20 % din S teren
11	Gospodărie comunală	min. 20 % din S teren
12	Căi de comunicație	min. 20 % din S teren
13	Rețele tehnico-edilitare	min. 20 % din S teren

Organizarea spațiilor de joc și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere disponerea de terenuri de joc pentru grupele:

I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp;

II (3-6 ani) - 0,20 mp / locuitor;

III (6-10 ani) - 0,40 mp / locuitor;

IV (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive;

### **SV2:**

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiasi rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

- categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20 m;
- categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15 m.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;

- pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

#### **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**SV1, SV3** - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

**SV2:** fără obiect

#### **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

**SV1, SV3** - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

**SV2:** fără obiect

#### **ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**SV1, SV3** - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

**SV2:** fără obiect

#### **ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

**SV1, SV3** - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+1** niveluri.

**SV2:** fără obiect

#### **ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

**SV1, SV3** - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

**SV2:** fără obiect

### **ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

#### **SV1, SV2, SV3:**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

### **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

#### **SV1, SV3:**

- împrejmuirile vor fi transparente, vor avea maxim **1,20** metri înălțime și vor fi dublate de gard viu (cu excepția scuarurilor care nu vor fi împrejmuite);

#### **SV2**

- fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

## **PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

### **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**SV1** - conform PUD, **SV3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări: POT maxim 10 %;

**SV2:** fără obiect

### **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**SV1** - conform PUD, **SV3** - conform PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări: CUT maxim 0,20

**SV2:** fără obiect

## **ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)**

### **GC - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona GC reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, cimitire și salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție și servituțiile impuse de către acestea.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția cimitirelor, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu:

- Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, cap. V, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor.
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
  - gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
  - amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
  - organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
  - organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
  - interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Zona cuprinde următoarele subzone:

**GC1** – zona gospodărie comunală - cimitire- existente

**GC2** – zona gospodărie comunală - salubritate

## **Partea I. Natura ocupării și utilizării terenului**

### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE:**

**GC1** - cimitire și clădiri anexe existente și propuse:

- cimitire;
- construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

- GC2** - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri autonome;
  - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică;
  - transport public urban;
  - piețe comerciale;
  - salubritate (groapa de gunoi, autobaza serviciului de salubritate, platforme betonate pentru dejecții animaliere, bazine impermeabile vidanjabile, platforme betonate și construcții provizorii pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere: 1 mp / locuință unifamilială și 1 mp / 3 apartamente, groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină);
  - întreținerea spațiilor plantate.

## **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **GC1**

- desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se face numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

### **GC1, GC2**

- Se vor respecta distanțele impuse față de locuințe, prin O.M.S. nr. 536 / 1997:

Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orașenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

În cadrul gospodăriilor individuale, distanțele minime sunt:

- fosă septică / fântână - 30 m;
- adăposturi pt. animale / locuință - 10 m;
- platforma pentru deșeuri menajere / locuință - 10 m;
- groapă compost / locuință - 10 m;

## **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

### **GC1**

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 și Art.2

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

## **PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului**

### **Art. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

#### **GC1, GC2**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- în cazul cimitirelor se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală;

### **ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

#### **GC1, GC2**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- se vor prevedea min. 10 parcaje / cimitir.

### **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

#### **GC1**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

#### **GC2:**

Serviciul de salubritate sau agentul economic care se ocupă de gestionarea deșeurilor va folosi sisteme adecvate de colectare a materialelor reciclabile și va asigura dirijarea lor spre procesul de reciclare. În acest scop va asigura capacități adecvate de sortare și depozitare: recipiente separate, marcate, pentru colectarea separată de la sursă (sticle, material plastic, hârtie, deșeuri predominant organice, biodegradabile etc.).

Conform HG 621/ 2006 (completată și modificată prin 1872/2006) instituțiile publice, asociațiile, fundațiile, persoanele fizice sunt obligate să colecteze selectiv deșeurile de ambalaje în containere diferite, inscripționate în mod corespunzător și amplasate în locuri speciale accesibile cetățenilor.

Culorile pentru identificarea containerelor și recipientelor destinate colectării selective a deșeurilor de ambalaje, sunt:

Metale	Sticlă	Hârtie și Carton	Mase Plastice
Maro	Verde	Albastru	Galben

Se vor amenaja puncte de colectare selectivă a deșeurilor (platforme betonate și împrejmuite) dotate cu eurocontainere cu capacitatea de 1100 l, pentru colectarea separată a hârtiei, sticlei, maselor plastice și metalelor.

Colectarea deșeurilor menajere din gospodăriile populației, ale societăților comerciale și instituțiilor publice, se va realiza în europubele de capacitate 80, 120 și 240 l în funcție de mărimea familiei sau a societății comerciale / instituției.

Categorii de deșeuri:

- Deșeuri menajere
- Deșeuri comerciale similare celor menajere
- Deșeuri din parcuri și grădini

Deșeurile specifice, predominant vegetale, din parcuri și grădini trebuie reciclate prin compostare, de preferat la locul de producere, sau, dacă nu este posibil, să fie dirijate spre un sistem similar în exteriorul parcului, unde se compostează resturile vegetale din alte surse.

- Deșeuri din piețe

Se va asigura colectarea separată a deșeurilor de origine vegetală, care pot fi compostate și a celorlalte deșeuri care se pretează la reciclare, cum ar fi: materialul plastic, hârtie, sticlă etc., similare cu cele menajere. Administrația pieței va asigura recipiente marcate și amplasate în locuri special amenajate.

- Deșeuri din construcții:

Componentele nereciclabile din refecerile drumurilor, din demolări și construcții se colectează și se folosesc într-un sistem de reciclare; orice deșeu din demolări este considerat contaminat și se colectează separat, dirijându-se într-un sistem care să nu permită accesul persoanelor neautorizate. Antreprenorul are obligația să monteze recipiente de colectare adecvate.

- Deșeurile rezultate din îngrijiri medicale acordate la domiciliul pacientului sau cele rezultate din activitatea de îngrijiri medicale acordate în cabinete medicale amplasate în clădiri de locuit urmează circuitul deșeurilor de îngrijiri medicale cu risc, conform reglementărilor legale specifice. Cabinele medicale vor respecta legislația specifică în domeniu. Se interzice depunerea deșeurilor rezultate din îngrijiri medicale în containerele comune ale clădirilor de locuit.

- Deșeuri stradale se compun din: deșeuri rezultate din măturarea străzilor și deșeuri asimilate celor menajere, precollectate în recipiente stradale.

Deșeurile rezultate din măturarea străzilor conțin: materiale rezultate din abraziunea cauciucurilor și a drumului, pământ, frunze și alte vegetale, resturi animale, nisip antiderapant și pulberi sedimentare din atmosferă. Este recomandabil ca nisipul antiderapant să fie colectat separat de alte deșeuri stradale și, pe cât posibil, reutilizat.

Deșeurile asimilabile cu cele menajere se precolează în recipiente stradale (coșuri, pubele, containere) asigurate de către primării. Este important ca aceste recipiente să fie în număr suficient, cu volume adecvate și montate la distanțe optime. Deșeurile stradale urmează filiera de neutralizare a deșeurilor menajere.

- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare, care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

Evacuarea reziduurilor menajere de la locurile de producere și colectare la locul de neutralizare se face de preferință zilnic, fără a se depăși următoarele termene maxime:

- în anotimpul cald (1 aprilie – 1 octombrie):
  - zilnic, din zonele centrale și de la unitățile de alimentație publică, unitățile sanitare cu paturi, grădinițe și creșe.
  - la cel mult 2 zile, din celelalte zone.
- în anotimpul rece (1 octombrie – 1 aprilie)
  - la cel mult 3 zile, din toate zonele.

Metodele și tehnologiile de neutralizare a reziduurilor solide vor fi avizate sanitar. Reziduurile toxice și periculoase se depozitează și se neutralizează numai în condițiile stabilite conform reglementărilor în vigoare.

Depozitele de deșeuri urbane, controlate, instalațiile de compostare a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare trebuie proiectate, construite și administrate, astfel încât să se realizeze condiții de împiedicare a eliminării și diseminării poluanților în mediul natural: sol, ape de suprafață / subterane, aer.

În instalațiile de compostare a deșeurilor organice biodegradabile se va evita prezența substanțelor toxice care pot polua solul, pe care se depune compostul. În acest scop, se asigură condiții de colectare separată a acestui tip de deșeuri. Gazele de fermentare și apele exfiltrate, rezultate din procesul de compostare, se captează și se dirijează spre instalații adecvate de tratare și neutralizare.

**ART. 7, 8, 9, 10 – fără obiect**

## **ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

În cazul cimitirelor, la construcțiile funerare se vor respecta norme și reguli locale cu recomandarea de a nu depăși înălțimi de 3 metri.



## **ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

### **GC1, GC2**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- în cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

## **ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

### **GC1, GC2**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.

## **ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

### **GC1, GC2**

- împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

## **Partea a III-a. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

## **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**GC1:** Suprafața totală va fi de 7,5 - 10 mp / loc de veci, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

**GC2:** POT maxim = 50%

## **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**GC1:** CUT maxim 0,15, sau conform normelor tehnice specifice.

**GC2:** CUT maxim 0,50

## **ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)**

### **GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI.**

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune gaz, etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

### **Partea I. Natura ocupării și utilizării terenului**

#### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE:**

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale;

#### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan;
- echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate, cu avizul „Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare”;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

#### **• Rețele alimentare cu apă și canalizare**

STAS 8591/1-91 - “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

#### **- norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)**

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.

- Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
- Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- **norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap.4):**
  - îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
  - este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
  - canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
  - în cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
  - îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

Distanțe față de locuințe, conform O.M.S. nr. 536 / 1997

Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m

- **Rețelele de gaze naturale**

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură, în zona de protecție a rețelelor existente, se realizează cu respectarea prevederilor prezentelor norme tehnice.

În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului.

## Distanţele de securitate între staţii sau posturi de reglare sau reglare – măsurare şi diferite construcţii sau instalaţii

Conform **Norme Tehnice din 05/02/2009** pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

Nr. crt.	Destinaţia construcţiilor învecinate	Distanţele de siguranţă [m], pentru staţii de capacitate:							
		până la 6.000 [m <sup>3</sup> /h]			6.000 ... 30.000 [m <sup>3</sup> /h]			peste 30.000 [m <sup>3</sup> /h]	
		Presiunea la intrare în Pa şi bar							
		<2x10 <sup>5</sup>	2x10 <sup>5</sup> ... 6x10 <sup>5</sup>	>6x10 <sup>5</sup>	<2x10 <sup>5</sup>	2x10 <sup>5</sup> ... 6x10 <sup>5</sup>	>6x10 <sup>5</sup>	<6x10 <sup>5</sup>	>6x10 <sup>5</sup>
< 2	2...6	> 6	< 2	2...6	> 6	< 6	> 6		
1.	Clădiri industriale şi depozite de materiale combustibile								
	- risc f. ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu	7	10	12	11	13	18	22	27
	- rezistenţă redusă la foc	7	10	15	12	15	20	25	30
	- risc mediu sau redus de incendiu	7*	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalaţii industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităţilor industriale)								
	- rezistenţă mică la foc	7*	10	12	10	12	15	20	25
	- rezistenţă mare la foc	7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată								
	- curentă	20	20	20	20	20	20	25	30
	- de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4**	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

\*) Staţiile sau posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1.000 m<sup>3</sup>/h şi presiune de intrare < 2x10<sup>5</sup> Pa (2 bar) se pot alipi de un perete al clădirii învecinate cu condiţia ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uşi) pe o lungime care depăşeşte cu 5 m limitele staţiei în ambele direcţii şi pe o înălţime de 3 m deasupra staţiei.

\*\*) Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m<sup>3</sup>/h şi presiune de intrare < 2x10<sup>5</sup> Pa (2 bar), distanţa minimă este de 1,5 m.

**Distanţele minime de siguranţă, pe orizontală, între conductele de transport gaze naturale / SRM cu diverse obiective.**

Conform Norme tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de alimentare amonte şi de transport gaze naturale, ANRGN nr. 1220/2006

<b>Obiectivul</b>	<b>Distanţa minimă (m)</b>
Locuinţe individuale / colective, construcţii industriale, sociale şi administrative cu până la 3 etaje inclusiv	20
Clădiri de 4 sau mai multe etaje	200
Construcţii uşoare fără fundaţii, altele decât cele destinate a fi ocupate de oameni, parcuri auto	6
Staţii electrice şi posturi de transformare a energiei electrice	20
Depozite de gunoaie şi depozite de dejecţii animaliere, halde de steril	50
Depozite de GPL, carburanţi şi benzinării	30
Poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere	250
Păduri	6
Diguri de protecţie de-a lungul apelor	6
Paralelism cu căi ferate	
• cu ecartament normal	50
• înguste, industriale, de garaj	30
Paralelism cu drumuri	
• autostrăzi, drumuri expres	50
• naţionale şi europene	22
• judeţene	20
• comunale, vicinale, străzi	18
• de utilitate privată	6
La intersecţia conductelor magistrale cu diverse categorii de drumuri, unghiul va fi cuprins între 60 - 90 <sup>0</sup> , iar conductele se vor introduce în tuburi de protecţie	
Balastiere în albia râurilor amonte	1000
Balastiere în albia râurilor aval	2000
Eleştee, amenajări sportive şi de agrement, cimitire	condiţionat

**Distanţele de securitate între conductele (reţelele de distribuţie/instalaţiile de utilizare) subterane de gaze naturale şi diferite construcţii sau instalaţii**

Conform **Normei tehnice din 05/02/2009** pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

Nr. crt.	Instalaţia, construcţia sau obstacolul	Distanţa minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de:			Distanţa minimă în [m] de la conducta de gaze din oţel de:		
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
3	Canale pentru reţele termice, canale pentru instalaţii telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
4	Conducte de canalizare	1	1	1,5	1	1	1,5
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forţă, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalaţii	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru reţele termice, telefonice şi canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1	1	1	1
7	Linii de tramvai până la şina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,2	1,2	1,2
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din staţii, triaje şi incinte ind.: - În rambleu - În debleu, la nivelul terenului	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	2* 5,5**	2* 5,5**	2* 5,5**

**Notă:** Distanţele exprimate în metri se măsoară în proiecţie orizontală între limitele exterioare ale conductelor şi construcţiile sau instalaţiile subterane.

\*) De la piciorul taluzului

\*\*) Din axul linei de cale ferată.

Conductele, fittingurile şi armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea reţelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundaţiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanţa de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oţel supraterane la mai puţin de 20 m de calea ferată electrificată şi/sau linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

La stabilirea distanţelor între reţelele de distribuţie sau instalaţiile de utilizare din oţel supraterane si liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislaţia în vigoare, printre care:

- a) NTE 003/04/00 - Normativ pentru construcţia liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 32/2004, publicat în Monitorul Oficial al României, nr. 1.092/24 noiembrie 2004;
- b) NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea şi executarea reţelelor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 38/2008, publicat în Monitorul Oficial al României, nr. 356/8 mai 2008;
- c) Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice, aprobate prin Ordinul ANRE nr. 4/2007 - revizia I -, publicat în Monitorul Oficial al României, nr. 259/18 aprilie 2007, cu modificările şi completările ulterioare.

- **Reţele alimentare cu energie electrică**

Se interzice amplasarea construcţiilor în zona de protecţie LEA, a staţiilor de transformare şi a releelor / antenelor GSM.

Conform Ordinului nr. 4/2007 al Preşedintelui Autorităţii Naţionale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE -- MO 259 / 18.04.2007) se va respecta o distanţă de protecţie minimă de-a lungul liniilor electrice aeriene, măsurată din ax conform tabelului de mai jos:

Linii electrice aeriene (LEA)	Teren neîmpădurit	Teren împădurit
1...110 kV	2 x 12 = 24 m	-
110 kV	2 x 18,5 = 37 m	2 x 16 = 32 m
220 kV	2 x 27,5 = 55 m	2 x 22 = 44 m
400 kV	2 x 37,5 = 75 m	2 x 27 = 54 m
750 kV	2 x 40,5 = 81 m	2 x 40,5 = 81 m

Dimensiunea (lăţimea) zonei de protecţie şi de siguranţă pentru staţii de transformare:

- 20 m de la incintă pentru staţii de transformare de 110 KV
- 35 m de la incintă pentru staţii de transformare de 220 /400 KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (staţii şi posturi de transformare, linii şi cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL.

Rețelele electrice existente și propuse vor respecta normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

### Distanțe minime de siguranță

Linia electrică	Distanțe minime de siguranță pe orizontală între conductorul extrem și	Distanțe minime de siguranță pe verticală între conductorul inferior și
<b>Clădiri</b>		
LEA 0,4 kV	1 m	se interzice traversarea de LEA a clădirilor locuite
LEA 1 - 20 kV	3 m	
LEA 110 kV	4 m	
LEA 220 kV	5 m	
LEA 400 kV	7 m	
<b>Căi ferate electrificate</b>		
LEA 1 - 110 kV	7,50 m	11,50 m
LEA 220 kV	8,50 m	12,50 m
LEA 400 kV	9,50 m	13,50 m
<b>Carosabil</b>		
LEA 1 - 110 kV	1 m	7 m
LEA 220 kV	2 m	8 m
LEA 400 kV	3 m	9 m
<b>Linii de telecomunicații aeriene</b>		
LEA 0,4 kV	2 m	0,6 m
LEA 20 kV	3,5 m	3,5 m
LEA 110 kV	5 m	5 m
LEA 220 kV	6 m	6 m
LEA 400 kV	7 m	7 m
<b>Linii de telecomunicații subterane</b>		
LEA 20 kV	5 m	-
LEA 110 kV - 400 kV	30 m	-
<b>Linii teleferic</b>		
LEA 20 kV	12 m	3 m
LEA 110 kV	12 m	4 m
LEA 220 kV	13 m	5 m
LEA 400 kV	14 m	6 m
<b>Conductă supraterană cu fluide neinflamabile</b>		
LEA 20 - 110 kV	5 m	3,5 - 4 m
LEA 220 kV	6 m	5 m
LEA 400 kV	7 m	6 m
<b>Conductă supraterană cu gaze</b>		
LEA 0,4 kV	5 m	Se interzice traversarea conductelor de transport de gaze
LEA 20 - 110 kV	15 m (5 m – cu măsuri de siguranță)	
LEA 220 kV	16 m (6 m – cu măsuri de siguranță)	



LEA 400 kV	17 m (7 m – cu măsuri de siguranță)	
<b>Cursuri de ape nenavigabile</b>		
LEA 20 kV	1 m	7 m
LEA 110 kV	2 m	7 m
LEA 220 kV	2 m	8 m
LEA 400 kV	3 m	9 m
<b>Poduri, baraje, diguri</b>		
LEA 20 - 110 kV	5 m	7 m
LEA 220 kV	6 m	8 m
LEA 400 kV	7 m	9 m
<b>Fundația clădirii</b>		
LES 6 / 20 kV	0,6 m	-
<b>Conducte de apă-canalizare la adâncimea de peste 1,5 m</b>		
LES 6 / 20 kV	0,5 m	0,25 m
<b>Conducte termice</b>		
LES 6 / 20 kV	0,5 m	0,2 m
<b>Conducte de gaz</b>		
LES 6 / 20 kV	0,6 m	0,25 m
<b>Axul arborilor</b>		
LEA 20 kV	-	1 m
LEA 110 kV	-	4 m
LEA 220 kV	-	5 m
LES 6 / 20 kV	1 m	-

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007

**Notă:** Se interzice traversarea LEA peste construcții, terenuri de sport, parcaje, depozite de substanțe inflamabile / cu pericol de explozie, conducte de transport gaz, aeroporturi

### **Zone de protecție față de relee radio-TV și antene GSM**

- Nivelul admis de radiație al unei antene de telefonie mobilă sau relee este cuprins între 4,5 și 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sănătății Publice nr. 1193 / 29.09.2006).

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- pentru incintele situate în zone rezidențiale sau mixte se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

### **Partea a II-a Condiții de ocupare a terenului**

#### **Art. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

#### ART. 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

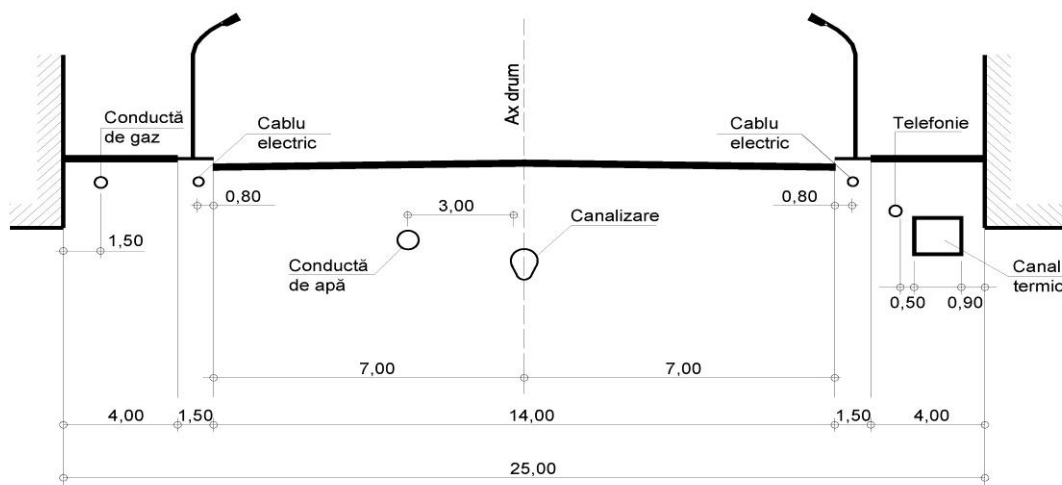
- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

#### ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

##### Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii;
- rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;
- rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- rețelele de gaze naturale se recomandă să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice;
- distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.



AMPLASAREA ÎN LOCALITĂȚI  
A REȚELOR EDILITARE SUBTERANE, EXECUTATE ÎN SĂPĂTURĂ

Traversarea aeriană a străzilor de către reţelele edilitare se face, de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, intersecţia realizându-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.

La subtraversarea căilor ferate şi a drumurilor naţionale, judeţene şi comunale de către conductele de gaze şi lichide, amplasarea acestora trebuie să se facă conform legislaţiei în vigoare.

Amplasarea instalaţiilor, distanţele de pozare şi dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentaţiilor tehnice.

Reţelele de energie electrică de înaltă tensiune şi canalizare se proiectează şi se realizează pe trasee independente, corespunzător normelor tehnice.

La proiectarea canalelor se vor lua măsuri pentru protejarea acestora faţă de agresivitatea apelor subterane, cât şi pentru protejarea straturilor rutiere şi a surselor de apă, a solului şi a complexului rutier.

Conductele reţelelor de distribuţie se montează, de regulă, îngropat.

Traversările instalaţiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului şi la minimum 0,80 m sub cota fundului şanţului.

Traversările instalaţiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze se execută la adâncimea minimă de 1,20 m sub cota axului drumului şi la 0,50 m sub cota fundului şanţului.

Este interzisă montarea conductelor de distribuţie:

- sub linii de cale ferată, în lungul acestora;
- în canale de orice fel, care comunică direct cu clădiri;
- sub orice fel de construcţii sau pe terenuri destinate construcţiilor.

La subtraversarea liniilor de cale ferată, a canalelor sau a altor construcţii subterane care nu pot fi evitate, conductele de gaze se vor monta în tuburi de protecţie. La intersecţia cu reţele edilitare sau cu alte construcţii subterane, conductele de gaze se montează, de preferinţă, deasupra acestora.

La stabilirea traseului conductelor de distribuţie trebuie respectate distanţele minime până la construcţii, instalaţii sau obstacole învecinate, existente sau proiectate, stabilite prin legislaţia în vigoare.

### **Condiţii de amplasare a stâlpilor pentru instalaţii în zona străzilor din localităţi**

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălţime de liberă trecere de minimum 6,0 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălţimea se majorează cu spaţiul de siguranţă împotriva electrocutării.

Instalarea stâlpilor de susţinere a cablurilor de energie electrică sau de telecomunicaţii se face la o distanţă suficientă de drumul naţional, astfel încât, în situaţia lărgirii drumului cu câte o bandă pentru fiecare sens de circulaţie, stâlpii să rămână în afara zonei de siguranţă, fără a fi necesară mutarea lor.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalaţii se va face la minimum 1 m faţă de partea carosabilă.

Indicatoarele / semafoarele se amplasează în intersecţii, de regulă, pe partea dreaptă a direcţiei de mers. Înălţimea stâlpului de susţinere (distanţa de la sol la extremitatea de jos a indicatorului / semaforului) va avea minimum 2,20 m.

În cazul străzilor cu mai multe benzi de circulație, atunci când este necesară o semnalizare specifică fiecărei benzi, susținerea indicatoarelor / semafoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălțimea de liberă trecere de 5,0 m.

#### **ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **500,00** mp și un front la stradă de minim **15,00** metri.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

#### **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi sunt dispuse pe aliniament, sau se vor retrage la o distanță de minim **5,00** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la stradă;

#### **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

#### **ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### **ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

#### **ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

**ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00** mp;
- plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni;
- curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă;

Elementele străzii	Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor	
	Arbori (m)	Arbuști (m)
Cabluri electrice subterane	2	1,5
Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare	2	-
Borduri ale drumurilor	1	0,4
Stâlpi de cabluri electrice	1,0	0,5

Conductor electrici aeriени sub tensiune	Distanța de la fire la coroana arborilor	
	în sus (m)	în lateral (m)
peste 220 V	2	5
până la 220 V (fire neizolate)	2	5
până la 220 V (fire izolate)	0,5	1

**ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al

- doilea gard transparent de 2,00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

### **Partea a III-a. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 50%, sau conform normelor tehnice specifice.

#### **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1,50, sau conform normelor tehnice specifice.

## **ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (CC)**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**CC1** – Căi de comunicație rutieră, pietonale, piste de biciclete și construcții aferente

**CC2** – Căi de comunicație feroviară și construcții aferente

#### **CC1, CC2**

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Rezervarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de **50,00** m, măsurată din centrul actual al intersecției, pentru zonele marcate în planșa de reglementări.

### **Partea I. Natura ocupării și utilizării terenului**

#### **ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE**

##### **CC1:**

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

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

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului / străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostradă	Drumuri naționale	Drumuri județene drumuri ocolitoare propuse	Drumuri comunale
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.



## **CC2**

Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de **100,00** m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a caili ferate (conform RGU).

## **ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **CC1**

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim **1,20** m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean, se va obține avizul organelor competente, pe baza Ordonanței nr. 43 / 1997 republicată, privind regimul drumurilor.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar<sup>1</sup>, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămînții asfaltice în cazul drumurilor naționale europene, respectiv 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean.

Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

Drumurile publice vor fi prevăzute, prin grija autorităților administrației publice locale, cu stații amenajate în afara platformei drumului, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate.

Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale (de consiliile locale în intravilan și de consiliile județene în extravilan) cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Proiectarea drumurilor noi, modernizarea, consolidarea sau reabilitarea drumurilor existente se realizează în funcție de vitezele de proiectare.

Clasa tehnică a drumurilor publice	Vitezele de proiectare, în km/h, în regiune		
	șes	deal	munte
I	130 (100)	110 (80)	80 (80)
II	100 (80)	80 (50)	60 (40)
III	90 (60)	50 (40)	40 (30)
IV	60 (50)	40 (40)	30 (25)
V	50 (40)	40 (25)	25 (25)

<sup>1</sup> Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Viteza de proiectare poate fi redusă în cazuri excepționale pe sectoare de drum cu lungime limitată, în condiții grele de desfășurare a traseului și/sau acolo unde condițiile de mediu adiacente drumului o impun, în vederea neafectării resurselor istorice și estetice și pentru evitarea unor lucrări costisitoare, pe baza unui calcul tehnico-economic.

## **CC2**

Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

## **ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

### **CC1, CC2**

- executarea de construcții în zonele de siguranță față de căile de comunicație:
  - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
  - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
  - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
  - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;

### **CC1**

- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- amenajarea parcărilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase;
- amplasarea panourilor publicitare la o distanță:
  - mai mică de 150 m (în localitate), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
  - mai mică de 250 m (în afara localității), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- culturi agricole sau forestiere în zona de siguranță a căilor de comunicație;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- realizarea traversărilor pietonale sub și suprateerane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- se interzice:
  - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
  - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

## **CC2**

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

## **Partea a II-a Condiții de ocupare a terenului**

### **Art. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII**

#### **CC1:**

În conformitate cu P.U.D/ P.U.Z, cu următoarele condiții:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Străzile se clasifică în patru categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile

- categoria I, cu șase benzi de circulație;
- categoria II, cu patru benzi de circulație;
- categoria III, cu două benzi de circulație
- categoria IV, cu o bandă de circulație

Categoria străzii	Numărul benzii de circulație	Lățimea unei benzi de circulație, m	Lățimea părții carosabile m
I	6	3,50	21,00
II	4	3,50	14,00
III	2	3,00 - 3,50	6,00 - 7,00
IV	1	3,00 - 3,50	3,00 - 3,50

Rețeaua stradală se compune din:

- rețeaua principală de circulație, compusă din străzile de categoria I și II, care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrațiile și tranzitul prin localitate; în rețeaua principală de circulație se includ și străzi de categoria III, în cazul în care acestea preiau unele dintre funcțiunile enumerate mai sus.
- rețeaua secundară de circulație, compusă din străzile de categoria III și IV, care asigură accesul și legăturile locale;
- rețeaua de dotări a circulației, compusă din parcaje, stații de transport în comun, stații de întreținere și alimentare a autovehiculelor etc.

Rețeaua de circulație a localității trebuie proiectată astfel încât să se asigure realizarea numai a relațiilor admisibile între diferitele categorii de străzi (respectiv trafic), care se pot intersecta conform tabelului.

Categoria străzii care se intersectează	Categoria străzii cu care se intersectează			
	I	II	III	IV
I	Admis	Admis	După caz	Interzis
II	Admis	Admis	Admis	Interzis
III	După caz	Admis	Admis	Admis
IV	Interzis	Interzis	Admis	Admis

OBSERVAȚIE: Se admit relații directe (intersecții) între străzi de categoria I și III în cazurile în care străzile de categoria III fac parte din rețeaua principală de circulație

Viteza de bază se stabilește în raport cu categoria străzii, intensitatea medie a circulației și condițiile locale.

Categoria străzii	Viteza de bază (km/oră)
I	60
II	50...60

III	40...50
IV	<= 25

OBSERVAȚIE: În condiții de teren accidentat, viteza de bază se poate reduce pe baza unui calcul tehnico-economic, pe sectoare de maximum 20 % din lungimea traseului, până la 35 km/h în cazul categoriei I de străzi și 25 km/h în cazul categoriilor II și III.

Categorია străzii	Intersecții cu relații de trafic complete stânga-dreapta	Intersecții cu relații de trafic numai dreapta
	Distanțe minime între intersecții (m)	
I	800	200
II	500	100...150
III	200	50
IV	Sub 100	Sub 50

OBSERVAȚIE: În cazul în care structura rețelei existente de străzi nu asigură distanțele între intersecții stabilite în tabel, capacitatea de circulație se reduce conform prevederilor STAS 10144/5-89.

Categoria străzii	Raze racord (m)
I și II	12...25
III	9...15
IV	6...12

OBSERVAȚIE: valorile mai mari ale razelor de racordare se adoptă dacă ponderea mijloacelor de transport în comun autocamioane, autovehicule speciale, autotrenuri și vehicule articulate depășește 10% din totalul participanților la trafic.

Distanțele de vizibilitate minime care trebuie asigurate în curbe sunt date în tabelul de mai jos. Distanțele de vizibilitate corespunzătoare confortului optic sporit se adoptă în curbele cu o rază mai mare sau egală cu raza recomandabilă.

Condiții de vizibilitate în curbă	Viteză de bază (km/h)				
	25	30	40	50	60
	Distanța de vizibilitate (m)				
Confort optic normal	50	60	70	100	120
Confort optic sporit	60	75	90	130	

Străzile de deservire locală care se înfundă și au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulație se prevăd lărgiri ale părții carosabile necesare întâlnirilor și depășirilor de autovehicule. Aceste lărgiri se amenajează ca o a doua bandă de circulație de 10...15 m lungime și se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum și în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m.

Declivitățile maxime admise în aliniamente și în curbe de raze egale sau mai mari ca rază recomandabilă, conform tabelului de mai jos.

Configurația terenului	Viteza de bază (km/h)		
	Sub 40	40...50	50...60
	Declivități maxime (%)		
Câmpie, terasă	6	5	4
Deal, coline	7,5	6	5
Munte	9	7	6

Pentru străzi de categoria IV situate pe teren accidentat se admit declivități excepționale până la 12 % dar numai pe sectoarele până la 100 m lungime, condiționat de măsuri suplimentare pe siguranța circulației (parapete, indicatoare de circulație etc.)

Declivitățile maxime pe rampele podurilor și pasajelor denivelate sunt de 4 % pentru străzile de categoria I, 5 % pentru cele de categoria II și 6 % pentru străzile de categoria III.

În zone intersecțiilor de străzi de categoria I și de categoria II declivitatea maximă este 2 %...3 % iar pentru celelalte categorii este 3,5...4,5 %.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puțin 0,5 % pentru rigole nepavate și 0,3 % pentru rigole pavate.

Linia roșie se proiectează de regulă, din succesiuni de declivități dirijate în același sens, în concordanță cu configurația terenului, cu sistematizarea verticală a zonei și cu categoria tehnică a arterei, evitându-se alternanțele de rampe și pante.

Lungimea minimă a pasului de proiectare a liniei roșii este conform tabelului:

Categoria străzii	Lungimea minimă a pasului de proiectare (m)
I	300
II	200
III	100
IV	50 și mai puțin

Declivitatea rampei %	4	5	6	7	8
Lungimea minimă a rampei pe care se introduce banda de circulație suplimentară (m)	200	150	100	75	50

Străzile de categoria III și IV cu declivități mari pot fi prevăzute cu o bandă de circulație suplimentară, de 3,50 m lățime, în sensul de urcare. Introducerea benzii suplimentare se recomandă pe rampe cu lungimi mai mari decât valorile din tabelul de mai jos, dacă în componența traficului sunt mijloace de transport în comun sau dacă traficul greu reprezintă peste 10% din totalul vehiculelor.

Pe străzile cu declivități mari se amenajează odihne cu declivități mai mici de 2 % situate la diferențe de nivel de 20... 25 m. Odihnele se pot prevedea cu belvedere, separate de calea curentă prin fâșii verzi.

Nr. crt.	Tipul îmbrăcăminții străzii	Panta transversală %
1	Îmbrăcămintea părții carosabile:	2,5
	- pavaj de calupuri	
	- pavaj de pavele normale și anormale, împietruiri și macadam	2,5... 3,0
	- pavaj de piatră brută și bolovani	3,0
	- îmbrăcăminți asfaltice	2,5
	- îmbrăcăminți din beton de ciment	2,0
2	Îmbrăcămintea trotuarelor:	2,5
	- îmbrăcăminți asfaltice	
	- împietruiri	3,0
	- dale din beton	2,5
3	Îmbrăcămintea în piețe și platforme	0,5...2,5

Nr. crt.	Elementul străzii	Înălțimea liberă a bordurii, (cm)	Domeniul de aplicare
1	Partea carosabilă	12...14	Străzi magistrale
		12...16	Străzi de legătură, colectoare și de deservire locală
		14...18	Străzi pentru trafic industrial
		4...8	Esplanada, alei în parcuri
		6...18	Străzi cu declivitate mică



			amenajate cu rigole cu pante și contrapante
		14...16	Peroanele stațiilor de transport în comun insule
		10...12	La traversările de pietoni
2	Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști	4...6	Față de spații verzi adiacente
3	Platforme de parcare adiacente străzii	0...4	Față de partea carosabilă adiacentă

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m.

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă are lățimea de:

- 2,00 m la străzile de categoria I
- 1,50 m la străzile de categoria II
- 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permit prevederea fâșiilor libere; în caz contrar, trotuarele sunt adiacente părții carosabile

În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmărește, de regulă, declivitatea părții carosabile. În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roșie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiții cât mai avantajoase.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensității de circulație mai mare de 1000 pietoni pe oră și 8 % pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6 % respectiv 8 % trotuarele se amenajează cu trepte.

Tipul îmbrăcăminților	Panta transversală, %	
	maximă	minimă
Îmbrăcăminți bituminoase	2,5	0,5
Pietruiri, balastări	3	1
Dale din beton	2,5	0,5

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălțimea acestora de max. 15 cm, iar lățimea de min. 25 cm. Pentru ușurința circulației pietonilor, se recomandă ca înălțimea și lățimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m;

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Pentru protejarea pietonilor și respectiv a cicliștilor în sectoarele periculoase cu circulația foarte intensă și eterogenă – ca de exemplu în dreptul ieșirilor din sălile de spectacole, școli, la intersecții principale etc. – se prevăd parapete de siguranță (h=0,90 m) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de cicliști, sau spațiu verde de siguranță.

Pe poduri, podețe și pasarele, lățimea trotuarelor se determină în funcție de intensitatea fluxurilor de pietoni și de prevederile din STAS 2924-86.

Lățimea minimă a pasajelor denivelate pentru pietoni este de 3,00 m. În cazul în care pereții tunelului au vitrine laterale, lățimea acestuia se mărește cu o bandă de staționare în fața vitrinelor, de lățime 0,75...1,00 m.

Înălțimea de liberă trecere la pasajele denivelate pentru pietoni se recomandă de 2,40 m, dar nu mai mică de 2,20 m.

Accesul la pasajele denivelate se realizează de regulă cu scări sau cu rampe având înclinarea de 1/6...1/8 (7°-10°). Când fluxurile de pietoni sunt foarte intense, respectiv peste 3000 pietoni pe oră în fiecare sens și cel puțin opt ore pe zi, accesul se prevede, dacă se justifică economic și funcțional, și cu scări rulante. Pentru înlesnirea circulației pentru cărucioare sau handicapați, pe scările de acces se pot amenaja rampe ce unesc muchiile treptelor, cu lățimea de 1,00...1,50 m.

La stațiile de transport în comun pe partea carosabilă, peroanele sunt denivelate față de cota acesteia. Lungimea stațiilor se stabilește în funcție de numărul și lungimea vehiculelor de transport în comun, conform studiului de circulație. Lățimea peroanelor se determină în concordanță cu intensitatea fluxurilor de pietoni și este de cel puțin 1,50 m

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6...20 cm, în mod curent 15 cm.

Categ. străzii	Nr. benzi	Lăţime carosabil (m)	Elementele străzii	Dimensiunile elementelor străzii, în m, în funcţie de numărul de pietoni pe oră pentru trotuare amplasate:					
				Lângă locuinţe:					
				Până la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Lângă magazine:					
				Până la 700	1400	2100	2800	3500	4200
I	6	21,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	5,00
			Fâşie liberă	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
			Lăţ. totală*	27,00	28,00	29,50	31,00	33,00	35,00
II	4	14,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	-
			Fâşia liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	-
			Lăţ. totală	19,00	20,00	21,50	23,00	25,00	-
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fâşie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Lăţ. totală*	12,00	13,00	14,00	16,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
		Fâşie liberă	-	-	-	-	-	-	
		Lăţ. totală*	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-	
		6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fâşie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
Lăţ. totală*	11,00		12,00	13,00	15,00	-	-		
Trotuar	1,00		1,50	2,00	3,00	-	-		
Fâşie liberă	-	-	-	-	-	-			
Lăţ. totală*	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-			
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fâşie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăţ. totală*	5,50	-	-	-	-	-
	3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-	
		Fâşie liberă	-	-	-	-	-	-	
		Lăţ. totală**	5,00	-	-	-	-	-	

\*Când distanţa dintre fronturile construcţiilor situate pe părţile laterale ale străzii depăşeşte lăţimea totală ocupată de trotuare, fâşii libere şi partea carosabilă, spaţiile disponibile se pot amenaja funcţional (zone verzi, largiri de trotuare etc.)

\*\*La străzile de categoria IV când numărul de pietoni pe oră este mai mic de 200, se prevede un trotuar, cu lăţime de 1,00 m. Lăţimea totală a străzii este 4,50 respectiv 4,00 m.

Traseul în plan al pistei de ciclişti este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Pistele de ciclişti în localităţi sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor şi a pietonilor şi sunt separate de partea carosabilă şi respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Pentru pistele de ciclişti amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să asigure un spaţiu de siguranţă de 1,00 - 1,50 m lăţime faţă de marginea acostamentului. Spaţiul de siguranţă poate fi înlocuit cu un parapet.

Declivitatea longitudinală a pistei de ciclişti urmăreşte de regulă declivitatea părţii carosabile a drumului. În cazul terenurilor accidentate, pista de ciclişti se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări şi suprafaţa de teren ocupată, fără a se depăşi declivitatea de 4%.

În funcţie de condiţiile locale, traseul pistei de ciclişti se poate îndrepta mai mult sau mai puţin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

Observaţie: În anumite cazuri justificate tehnic şi economic, se admit şi declivităţi mai mari, până la 7% dar pe lungimi reduse, conform tabelului.

Declivitatea maximă longitudinală (%)	Lungimea max. cu această declivitate (m)
5	200
6	150
7	75

Lăţimea minimă a pistelor de ciclişti trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă şi un sens de circulaţie, 1,50 m pentru două benzi şi un sens de circulaţie şi 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulaţie.

La racordarea pistelor de ciclişti cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teşite cu înclinarea 1:3. Când pista de ciclişti este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcaţie.

În profil transversal, pista de ciclişti se amenajează cu pantă transversală unică, în funcţie de tipul îmbrăcăminţilor.

Gabaritul pistei de ciclişti asigură o înălţime liberă de trecere de 2,40 m

Spaţiul minim de siguranţă de la marginea pistei de ciclişti la construcţii sau alte căi de circulaţie învecinate este de:

- 0,50 m până la construcţiile laterale
- 1,50 m până la alte căi de circulaţie paralele, altele decât trotuarele şi aleile de pietoni.

## **CC2**

Linia curentă este porţiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare în două staţii consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Staţia de cale ferată se amplasează în perimetrul localităţii şi se dimensionează corespunzător volumului traficului.

Staţia este porţiunea căii ferate aflate fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porţiunile de linii de

garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor distanța dintre axe este de 3,5 - 4 m. La liniile noi această distanță este de min. 4,2 m pe marile linii internaționale.

#### **ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

##### **CC1**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

#### **ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

##### **CC1, CC2**

- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### **ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

##### **CC1, CC2**

Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D și P.U.Z) și studiilor de specialitate.

#### **ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

##### **CC1, CC2**

Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D și P.U.Z) și studiilor de specialitate.

Clădirile se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranță față de căile de comunicație:

- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- 20 m din ax cale ferată, pe ambele părți;

#### **ART. 9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR**

##### **CC1, CC2**

Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D și P.U.Z) și studiilor de specialitate.

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00** metri
- conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice

**ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**CC1, CC2**

Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice

**ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului. Se recomandă max P+4.

**ART. 12. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)**

**CC1, CC2**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

**ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

**CC1, CC2**

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp și tratate peisagistic;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

**ART. 14. ÎMPREJMUIRI**

**CC2, CC2**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **2.00** metri și vor fi dublate cu gard viu.

**Partea a III-a. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**CC1, CC2**

Conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice.  
POT recomandabil 50 %.

**ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CC1, CC2**

Conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice.  
CUT recomandabil - 1,50

## **ALTE ZONE:**

### **ZONA OCUPATĂ DE APE (A)**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona ocupată de ape (a) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.

Zona ocupată de ape cuprinde:

- Cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor;
- Cursuri de apă necadastrale (cu lungimea cursului sub 5 km), care nu intră sub incidența legii apelor;
- Lacuri;

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă<sup>2</sup> din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

#### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE:**

Utilizări permise: platforme meteorologice și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Îndiguirile și regularizările cursurilor de apă cuprind, după caz, următoarele lucrări: îndiguiri, calibrări și reprofilări de albie, tăieri de coturi, derivații, consolidări de maluri, acumulări temporare, cantoane, construcții pentru asigurarea pazei și a siguranței în exploatare, cu instalațiile aferente.

#### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Utilizări permise cu condiții: poduri, necesare căilor ferate, drumurilor de traversare a cursurilor de apă, exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul RA Apele Române.

---

<sup>2</sup> Calea viiturii – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depășire a debitului maxim anual este mai mare de 50%.  
Zona frecvent inundabilă – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depășire a debitului maxim anual este între 10 – 50%.  
Zona potențial inundabilă – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depășire a debitului maxim anual este până la 10%.

**Zone de protecție conform Legii nr. 107 /1996 - legea apelor****a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:**

Lățimea cursului de apă (m)	10 - 50	51 - 500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

**b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:**

Suprafața lacului natural (ha)	10 - 100	101 - 1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

**c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:**

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1 - 1	1,1 - 50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

**d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:**

Înălțimea medie a digului (m)	0,5 - 2,5	2,6 - 5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

**e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite:**

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5 - 2	2,1 - 5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

**f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:**

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5 - 15	16 - 50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare automata a calității apei			- 2 m în jurul construcțiilor hidrometrice și instalațiilor acesteia
			- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenajului, aparate de măsurarea debitelor acesteia

NOTĂ - Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.



Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE:**

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Se interzic orice fel de construcții în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri.

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă.

## **ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (DS)**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu Ordinul MLPTL nr.126/1992.

### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE:**

- lucrări de reparare, protejare, restaurare, conservare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare la căile de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejuriri;
- amenajări care au ca scop lucrări de gospodărie a apelor, consolidare a malurilor sau de traversare a albiei.

### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Avizarea oricăror construcții și amenajări amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale se face numai pe baza aprobării MAPN, MI, SRI.

Această măsură privește construcțiile și amenajările civile:

- de pe parcelele limitrofe și de pe parcelele de vis-a-vis în raport cu obiectivul cu destinație specială din intravilan;
- de pe parcelele amplasate în extravilan la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale.

(conf. H.G.R. nr. 62 / 1996 și Ordinul nr.34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI).

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE:**

Se instituie zonă de siguranță față de limita exterioară a obiectivelor cu destinație specială pe o distanță de 200 m. Această zonă este cu interdicție definitivă de construire.

### **Art. 14. ÎMPREJMUIRI**

Din considerente urbanistice, se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

### **ART. 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50 %.

### **ART. 16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT conform normelor specifice - recomandabil 1,50

## **ZONE REZERVATE PENTRU TERENURI AGRICOLE (TA)**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde terenurile agricole din extravilan, proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenurile agricole cuprind suprafețe productive: arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânațe, sere, solarii și altele asemenea, dar și vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), pășuni împădurite, construcții și instalații agro-zootehnice și de exploatare agricolă, platforme și stații de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE:**

În conformitate cu prevederile legilor nr 18 / 1991 și 50 / 1991 (republicate), pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor / utilajelor agricole, lacuri piscicole), fără a primi o delimitare ca trup în cadrul localității.

### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului se poate face numai cu respectarea prevederilor legale, doar pe bază de PUZ.

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE:**

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căilor ferate, șoselelor de importanță deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatării țițeiului și gazului, conductelor magistrale de transport gaze și petrol, lucrărilor de gospodărie a apelor și de amenajare a surselor de apă.

## **ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE (N)**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Terenurile degradate constituite în perimetre și propuse a fi ameliorate prin împădurire sau îmbunătățiri funciare sunt înregistrate ca "terenuri neproductive".

Scopul amenajărilor de îmbunătățiri funciare este de valorificare superioară a fondului funciar, în principal creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

## **PĂDURI (P)**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (Legea nr. 26 / 1996 – Codul Silvic).

Utilizarea terenurilor forestiere se reglementează prin legislația specifică a fondului forestier național - Codul silvic, Legea 56/2010 privind accesibilizarea fondului forestier național.

### **Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE:**

- amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, etc.);
- construcții cu destinație militară, căi de comunicație, rețele edilitare, lucrări de îmbunătățiri funciare;
- amenajări care au ca scop lucrări de gospodărie a apelor, consolidare a malurilor sau de traversare a albiei.

### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier, în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii, se aprobă potrivit legii și se face de regulă, pe bază de schimb (conf. Codului Silvic). Terenurile preluate, trebuie să fie apte a fi împădurite, și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care-l înlocuiește. Înregistrarea în evidențele de cadastru general este obligatorie, pentru ambele părți.

## **ZONE PROTEJATE ÎN EXTRAVILAN - SITURI ARHEOLOGICE (SA)**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

În categoria zonelor protejate din extravilan intră siturile arheologice cuprinse în Lista monumentelor istorice.

Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri istorice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 și OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările ulterioare.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Regimul de protecție al sitului istoric este obligatoriu indiferent de regimul de proprietate asupra terenurilor.

### **Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

În teritoriul sitului arheologic și în zona sa de protecție se vor face intervenții numai după terminarea procedurilor de investigare, decizie și aprobare a măsurilor de protejare.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea oricăror intervenții – amenajări, construcții, demolări de construcții parazitare - este necesară **realizarea unor documentații de urbanism de tip PUZ.**

Asigurarea drumurilor de acces este obligatorie doar în cazul celor de categoria A.

În cazul în care prin măsurile de intervenție se decide realizarea unor amenajări, este necesară semnalizarea siturilor și asigurarea măsurilor de protecție a acestora (pază).

### **Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Nu sunt permise utilizarea terenurilor în scopuri agricole sau forestiere.

## ZONA CU PUZ / PUD APROBAT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu PUZ-uri / PUD-uri avizate, va respecta regulamentul aferent acestora, aprobat prin HCL.

### **Lista proiectelor elaborate în perioada 1999 – 2013**

1. P.U.Z. privind dezvoltarea infrastructurii de turism pentru Arsenal Park în Orăștie, str.Codrului nr.25
2. P.U.D. Ansamblu locuințe individuale, str. Dealu Mic
3. P.U.D. Complex comercial Kaufland, DN 7
4. Studiu de fundamentare P.U.Z. și Regulament aferent Loc. Orăștie
5. Studiu de fundamentare P.U.Z. și Regulament aferent Loc. Orăștie
6. P.U.D. Arivind construcție locuință familială în regim P+M în str.Dr.I.Mihu f.n.
7. P.U.Z. Zonă mixtă, str. Pricazului
8. P.U.D. Construcție spațiu alimentație publică
9. Amenajare locuri de joacă și parcări în str.Pricazului
10. P.U.D. Realizare garaj în str.Pricazului, zona bloc 74-75
11. P.U.D. Amenajare Parcări str. Pricazului
12. P.U.Z. Locuință familială D+P+M, str. Dealu Mic
13. P.U.Z. Preliminar, zona Dealu Mic
14. P.U.D. realizare garaj în str.Decebal
15. P.U.D. Locuință familială S+P+1E, str. Crișan, nr. FN
16. P.U.D. Amenajare garaje și parcaje, str. Andrei Șaguna
17. P.U.D. Construcție Magazin Penny Market
18. P.U.D. stație sortare deșeuri în Orăștie, str. N.Titulescu FN
19. P.U.D. construire 15 locuințe familiale și anexe garaj în str. Erou Ovidiu Munteanu nr.15
20. P.U.D. Locuință familială P, str. Unirii, nr. 93
21. P.U.D. Locuință familială P+M, str. Progresului
22. P.U.D. Garaj și anexă, str. Progresului
23. P.U.D. Construcția a două garaje auto, str. Libertății
24. P.U.D. Locuință familială P+M, str. Vânătorilor, bl. 65, ap. 2
25. P.U.D. Locuință individuală. str. Digului
26. P.U.D. Locuințe, Dealul Bemilor
27. P.U.D. Zonă de comunicație rutieră și amenajări aferente
28. P.U.Z. Str. Progresului
29. P.U.D. Amenajare zonă depozitare pentru materiale, str Dealu Mic FN.

Întocmit,

arh. CORINA POPȘE

ing. CĂLIN ROMAN

**ANEXA Nr.1**

**CENTRALIZATOR R.L.U.**

<b>UTR-uri</b>	<b>POT max (%)</b>	<b>CUT max</b>	<b>Regim de înălțime max</b>	<b>Obs.</b>
<b>ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ (ZCP)</b>				
<b>ZCPA</b>	80	2,40	P+2	PUZCP
<b>ZCPB</b>	80	2,40	P+2	PUZCP
<b>ZONA CENTRALĂ (ZC)</b>				
<b>ZC1</b>	40	0,80 1,20	P+1 P+2	-
<b>ZC2</b>	30	1,50	P+4	-
<b>ZC3</b>	70	3,50	P+4	PUZ
<b>ZC4</b>	70	2,10	P+2	-
<b>ZC5</b>	50	2,50	P+4	PUZ
<b>ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE (ISP)</b>				
<b>ISP1</b>	70	2,10	P+2	-
<b>ISP2 sport</b>	50	2,50	P+4 (15 m)	PUZ
<b>ISP2</b> administrative, financiar-bancare, cultură, comerț	40	2,00		
<b>ISP2</b> turism	35	1,75		
<b>ISP2</b> învățământ, culte	25	1,25		
<b>ISP2</b> sănătate, asist.soc.	20	1,00		
<b>ISP3</b>	25	0,25 0,50 0,75	parter P+1 P+2	PUZ
<b>ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)</b>				
<b>LFCm1</b>	40	0,40	parter	-
<b>LFCm2</b>		0,80 1,20	P+1 P+2	PUZ
<b>LFCm3</b>	25	0,25 0,50 0,75	parter P+1 P+2	PUZ
<b>LFCM4</b>	30	1,50	P+4	-

<b>ZONA MIXTĂ (M = ISP+LFC)</b>				
<b>M1</b> (LFCm1+ISP1)	70	2,10	P+2	-
<b>M2</b> (LFCm2+ISP2)	70	2,10	P+2	PUZ
<b>ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE (UA)</b>				
<b>UA1</b>	60	1,80	15 m	-
<b>UA2</b>	60	1,80	15 m	PUZ
<b>ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE (UID)</b>				
<b>UID1</b>	60	1,80	15 m	-
<b>UID2</b>	60	1,80	15 m	PUZ
<b>UID3-mixtă</b> (ISP2+UID2)	60	1,80	15 m	PUZ
<b>ZONA SPAȚIILOR VERZI, PERDELE DE PROTECȚIE (SV)</b>				
<b>SV1</b>	10	0,20	P+1	-
<b>SV2</b>	-	-	-	-
<b>SV3</b>	10	0,20	P+1	PUZ
<b>ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)</b>				
<b>GC1</b> cimitire	7,5-10 mp / loc de veci	0,15	conf. norme	-
<b>GC2</b> salubritate	50	1,50	conf. norme	-
<b>ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE (CC)</b>				
<b>CC1</b> rutiere	50	1,50	P+2	-
<b>CC2</b> feroviare				-
<b>ZONA CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)</b>				
<b>TE</b>	50	1,50	conf. norme	-
<b>ALTE ZONE</b>				
<b>A</b> ape	-	-	-	-
<b>DS</b> dest. specială	50	1,50	-	-
<b>TA</b> terenuri agric.	-	-	-	-
<b>P</b> păduri	-	-	-	-
<b>N</b> neproductive	-	-	-	-
<b>SA</b> situri arheolog.	-	-	-	aviz DJCPN Deva
<b>ZONA CU PUZ-uri / PUD-uri aprobate</b>				
<b>PUZ-uri / PUD-uri aprobate</b>	conform HCL			

**NOTĂ:**

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/propuse;
- În cazul în care POT existent este mai mare decât POT maxim admis prin RLU, se interzic extinderile pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

Întocmit,  
 arh. CORINA POPȘE  
 ing. CĂLIN ROMAN



## **DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.**

- ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform *Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 2010.*
- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.
- ARIA CONSTRUITĂ = Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota  $\pm 0,00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.
- ARIA DESFĂȘUTATĂ = Suma ariilor nivelurilor unei clădiri (în calcul nu se cuprind ariile podurilor și ale subsolurilor tehnice cu înălțimea mai mică de 1,8 m).
- AUTORIZARE DIRECTĂ = Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în *Regulamentul local de urbanism* până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor zonale, conform legii.
- BILANȚ TERITORIAL = Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procedurale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
- CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu

partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie și superioară din localitate.

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafețele balcoanelor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, a podurilor neutilizabile, aleile de acces pietonal /carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

- **COMERȚ** – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

- **COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiți.

- **COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- **CONSTRUCȚII PROVIZORII** = Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

- **DOMENIU PUBLIC** = Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate: construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice; gări și aeroporturi; terenurile cu destinație forestieră; albiile râurilor, cuvele lacurilor de interes public, inclusiv plajele; terenurile pentru rezervații naturale și istorice, monumente ale naturii; terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Domeniul public poate fii de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ- teritoriale județ/municipiu).

- **EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ** = Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în prprietatea statului, a

județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

- **EXTRAVILAN** = Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- **I.M.M.** - întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
  - unități micro – sub 10 angajați;
  - unități mici – între 10 și 50 angajați;
  - unități mijlocii – între 50 și 250 angajați.
- **INFRASTRUCTURA** = Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.
- **INSTITUȚII PUBLICE** = Construcții ce adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.
- **INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE** = Reglementare impusă pentru unele zone sau trenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și instruită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral.
- **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR** = Înălțimea construcțiilor măsurată la nivelul fațadelor reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:
  - streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă
  - punctul de rupere al pantei pentru construcțiile mansardate
  - partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă;
  - streășina lucarnelor.
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei, înălțimea și numărul de niveluri al clădirilor în pantă se va considera la intrarea principală în imobil, respectiv cea care se vede din stradă.
- **MOBILIER URBAN** = Lucrări de utilitate publică și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, bănci, coșuri pentru gunoi, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.
- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezintă raportul (transformat în procente), dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse terasele descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, platformele scărilor de acces și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție

ca streăşini, copertine etc. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită. Curţile de aerisire cu suprafaţa până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafaţa construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare şi utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar şi în situaţia înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- RAZA DE SERVIRE = Distanţa exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituţiilor publice sau serviciilor şi cel al locuinţelor, servite de acestea. Distanţele minime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituţii publice şi servicii.

- REGIM DE CONSTRUIRE = Reglementare cuprinsă în proiecte şi în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare şi conformare a construcţiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: aliniere faţă de limitele terenului, înălţimea construcţiilor şi procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcţii.

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM = Document aprobat de Guvernul României prin *HG nr. 525/ 1996* (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996 şi republicat în Monitorul Oficial Nr. 856/2002) care reglementează activitatea de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi autorizarea construcţiilor în toate localităţile şi unităţile teritorial-administrative.

- SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanţate de la buget, se stabilesc prin norme şi sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în reţea la nivel de zona rezidenţială şi de cartier – creşe, dispensare, grădiniţe, şcoli, cluburi, biblioteci de cartier, comerţ alimentar şi nealimentar, prestări servicii etc.

- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăţi, companii, firme, asociaţii care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

Întocmit,

arh. CORINA POPŞE

ing. CĂLIN ROMAN

## **CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

### **Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:**

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare, inclusiv OUG nr. 7/2011 (MO nr. 111/2011) Legea nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr.71/1996 și 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului Național – Secțiunea I – Căi de comunicație;
- Legea nr.171/1997 și 20/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a – Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanța de urgență nr. 142/2008 și Legea nr. 190/2009, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice,
- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România;
- H.G.R.nr.525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (HG nr. 855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I)
- ORDINUL MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea GP-038/1999 “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea GM-007/2000 “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47 /2011);
- Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- Hotărârea Guvernului României nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural al alunecării de teren și inundații;
- HGR 804/2007, privind controlul asupra pericolelor de accident major;
- Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru

aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

- HCS-RUR 101 /2010 (MO nr. 577 /2010), pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

#### **Acte normative în alte domenii de interes și conexe**

- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr.114 /1996 (republicată);
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare din 2005;
- Legea administrației publice locale nr.215/2001, completată cu Legea 286/2006;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică cu modificările ulterioare Legea 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- HGR nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare (OUG nr. 206/2000 și Legea nr. 241/2003);
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 528/2004);
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență 83 din 15 septembrie 2010 privind exceptarea de la plata tarifelor prevăzute în Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004, pentru scoaterea din circuitul agricol a terenurilor necesare pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea 46/2008 – Codul silvic, cu modificările ulterioare OUG nr. 193 din 25.11.2008;
- Ordonanța nr.96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național;

- Legea nr.107/1996 - legea apelor, cu modificările și completările ulterioare prin Legea nr. 310/2004, Legea nr. 112/2006;
- OUG nr. 195/2005 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului;
- HG 1076/2004, privind Evaluarea de Mediu a planurilor și programelor și Ordinul 995/2006, pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG 1076/2004;
- Legea nr. 265 /2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului (actualizată prin OUG nr. 164/2008 (MO nr. 808/2008));
- Legea meteorologiei nr. 139/2000;
- Legea nr.313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Legea nr. 422/2001, modificata si completata prin Legea 259/2006, privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 646 bis/16.07.2004); listă modificată ulterior prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.182/2005 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004 – modificări și completări – și a Listei monumentelor istorice 2004 – monumente dispărute – modificări și completări (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 966 bis/10.11.2005);
- Lista monumentelor istorice publicată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național-Institutul Național al Patrimoniului la 01.10.2010;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 951/24.11.2006), cu completările ulterioare;
- Ordinul M.C.C. privind aprobarea normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, nr. 682/2003;
- H.G.R. 610/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind procedura de aprobare a creditelor pentru lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoane fizice / juridice de drept privat;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003 – cadru conținut pentru Zone Construite Protejate;
- Dispoziția 4300-VN/2005 a Ministerului Culturii și Cultelor, completată cu dispoziția 5596-VN/2007 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Hotărâre nr. 230 din 4 martie 2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora;
- Ordin nr. 776 din 5 mai 2007 privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;

- Ordonanța de urgență nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Ordonanța de Urgență nr. 154 din 12 noiembrie 2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și a Legii vânătorii și a protecției fondului cinegetic nr. 407/2006;
- Hotărârea Guvernului nr. 1.284/24 octombrie 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Hotărârea nr. 852 din 13.08.2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice;
- Norma metodologică din 21/10/2004 de aplicare a prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
- Legea nr. 347 din 14/07/2004 - Legea Muntelui, cu modificările ulterioare OUG 21 din 27.02.2008;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare Ordonanța nr. 7/29.01.2010;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul nr.45/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr.47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice 27/01/1998 privind amplasarea, lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordin nr. 607/25 iulie 2007 pentru aprobarea categoriilor de cheltuieli eligibile pentru "Reabilitarea și modernizarea rețelei de drumuri județene, străzi urbane - inclusiv construcția/reabilitarea șoselelor de centură" în cadrul axei prioritare "Îmbunătățirea infrastructurii de transport regionale și locale" din cadrul Programului operațional regional 2007-2013;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2006;
- O.G. nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr.124/1995, cu modificările ulterioare, Legea nr. 481/2004, Legea nr. 241/2007 cu modificări și completări prin OUG nr. 70/2009;



- H G R nr. 349 / 2005 privind depozitarea deşeurilor;
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române;
- Reglementarea/4 decembrie 2001 privind condiții de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zonele supuse serviciilor de aeronautică civilă RACR-CADT;
- H.G.R. nr.1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
- Legea nr. 45 din 01.07.1994 - Legea apărării naționale a României;
- Ordinul MAI nr. 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă;
- Legea 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea nr. 85/2003 – Legea minelor, cu modificările ulterioare;
- Ordonanță nr. 65/30 august 2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Ordinul nr. 65 din 13 martie 2002 privind aprobarea Procedurilor pentru implementarea Programului "Parcuri industriale";
- Ordin nr. 270 /10 septembrie 2002 pentru aprobarea Procedurilor de implementare a Programului "Parcuri industriale";

#### **Reglementări tehnice în domeniu:**

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare;
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;

- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucţiuni privind proiectarea, executarea şi exploatarea reţelelor şi instalaţiilor de televiziune prin cablu;
- ID 17/1986 – MICh-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea şi executarea, verificarea şi recepţionarea instalaţiilor electrice în zone cu pericol de explozie;
- Norma tehnică din 05/02/2009 pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008;
- Norme tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de alimentare din amonte şi de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia preşedintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- 3915/1994 – Proiectarea şi construirea conductelor colectoare şi de transport gaze naturale;
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi;
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor şi Comerţului şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

Întocmit,

arh. CORINA POPŞE

ing. CĂLIN ROMAN

**REGULAMENT  
PENTRU PĂSTRAREA SPECIFICULUI ARHITECTURAL LOCAL  
AL MUNICIPIULUI ORĂȘTIE**

**CAPITOLUL 1.  
SURSE DOCUMENTARE**

- Art.1.** La baza întocmirii regulamentului au stat următoarele studii și documentații:
- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM și STUDIUL ISTORIC întocmit de SC EXPERIMENT PROIECT SRL în cadrul proiectului ACTUALIZARE P.U.G. MUNICIPIUL ORĂȘTIE, JUD. HUNEDOARA Șef de proiect arh. CORINA POPȘE, Expert MCC dr. arh. VASILE MITREA
  - P.A.T. municipiu Orăștie, elaborat de Proiect Alba SA, în anul 1998;
  - PUG și RLU municipiu Orăștie, elaborat de Proiect Alba SA, în anul 1997, aprobat cu HCL în anul 1999;
  - Strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Orăștie;

**CAPITOLUL 2.  
OBIECTIVELE REGULAMENTULUI**

**Art.2. (1)** Scopul prezentului regulament este promovarea stilului arhitectonic local. Rezultele aplicării regulamentului vor fi: menținerea identității locale prin păstrarea, conservarea și perpetuarea tradiției arhitecturale moștenite și promovarea arhitecturii durabile ținând cont de faptul că o construcție de calitate este definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico – edilitară.

**(2)** Prin regulament s-a urmărit corecta relaționare a construcțiilor noi cu cele existente pe teritoriul localității în contextul situării localității în arealul regional și apartenenței acesteia la caracterul artibuit deja și cunoscut sub denumirea de **“oraș transilvănean”**.

**Art.3.**Regulamentul stabilește reguli pentru a edifica fără a schimba caracterul distinct și specific al locului.

**CAPITOLUL 3.  
SPECIFICUL ARHITECTURII TRADIȚIONALE LOCALE**

**Art.4. (1)** Luând în considerare vechimea orașului Orăștie de peste o mie de ani, constatând existența a numeroase valori arhitecturale și urbanistice acumulate în timp ce au atributele patrimoniului imobil și nu în ultimul rând profitând de ofertele cadrului natural, s-a ajuns la următoarele concluzii:

1. Trama stradală inițială (inclusă în actualul centru istoric) se conservă încă cea

mai mare parte din sistemul parcelar, existând un anumit mod de ocupare a lotului și tot în fosta arie medievală, o morfologie caracteristică etapei de colonizare cu sași.

2. În unele ansambluri se remarcă o specificitate datorită modului în care este susținut traseul de alcătuirea fronturilor, relația acestora cu carosabilul sau ritmul acoperișurilor.
3. La rândul ei, arhitectura prin structurarea volumelor, prin umanizarea scării, prin ritmul porților de acces și plastica de fațade adoptată - cu un anumit rafinament al detaliilor - personalizează fondul construit evidențiind și amprenta unor stiluri. Starea fizică în general bună a edificabilului, garantează menținerea multora din actualele destinații funcționale.
4. Intervențiile de secol XX în fosta vatră a orașului, ele sunt doar punctuale și cu unele excepții (a se vedea și cazul blocurilor din fața Cetății), n-au perturbat morfologia generală.
5. Caracterul sășesc se va regăsi cu precădere în modul de ocupare a parcelei, remarcându-se frontul închis. Trama laxă din Evul Mediu nu a condus la o rigoare în dispunerea masei construite așa cum s-a întâmplat în alte localități săsești. Odată cu îndesirile provocate de creșterea populației după 1750, când are loc și o perioadă de stabilitate economică, fronturile insulelor devin tot mai compacte dar ochiurile mari nu cunosc acțiuni de genul unei alei "pe fundul loturilor".
6. În următoarele 2 secole, nucleele verzi (grădini, mai puțin livezi) din fosta arie medievală încep să fie construite pe adâncimea lotului, acțiune ce continuă în prezent și în celelalte ochiuri ale rețelei.

(2) Nealterarea celor de mai sus reprezintă în esență scopul principal al regulamentului.

**Art.5.** Trăsăturile specifice arhitecturii tradiționale locale sunt următoarele:

1. Construcțiile componente ale locuințelor sunt clădiri izolate, au volume simple a căror dominantă este orizontală și nu sunt retrase față de limitele de proprietate fiind construite pe aliniamentul stradal;
2. Construcțiile tradiționale răspund strict și rațional, fără excese, la cerințele funcționale, având caracter pragmatic;
3. se încadrează armonios, fără ostentație în mediul înconjurător
4. Sistemul de acoperire este în două sau patru ape (versanți), cu pante de la 30° la 45°, fără pante rupte sau suprapuse;
5. Sistemul compozițional tradițional al locuințelor se bazează pe volume simple, paralelipipedice fără a utiliza pereți semicirculari sau grupări de astfel de pereți
6. Casele tradiționale au o compoziție echilibrată, bine proporționată bazată pe utilizarea aceluiași raporturi armonice în plan și în elevații
7. Ferestrele sunt grupate în registre orizontale, raportul de plin-gol este în favoarea plinului,
8. Acoperișul tip șarpantă este subliniat în general prin umbra generată de streșină. Acesta este realizat în stil tradițional, înalt, într-o formă simplă,
9. Adeseori este utilizat **timpanul** sau **frontonul** ca element caracteristic al caselor ardelenesti;

10. Poarta este practică într-un gol situat în continuarea faţadei asigurând continuitate cu aceasta şi având acoperiş propriu. Diversitatea decorativă a elementelor sale componente reprezintă un accent al compoziţiei arhitecturale şi prezintă o mare diversitate decorativă;
11. În general cromatica este discretă, bazată pe culorile naturale utilizându-se la zugrăveli nuanţe deschise, discrete care asigură o armonizare perfectă cu mediul natural;
12. În Orăştie învelitorile tradiţionale ale acoperişurilor sunt din ţiglă.

#### **CAPITOLUL 4.** **PĂSTRAREA SPECIFICULUI LOCAL ARHITECTURAL**

**Art.6.** Căile principale de protecţie a specificului arhitectural avute în vedere constau din folosirea acelor elemente de substanţă din tradiţia arhitecturală locală, care sunt viabile, răspund cerinţelor actuale şi viitoare ale utilizatorilor şi pot asigura modernitate. Astfel:

1. va fi respectat aliniamentul generat de construcţiile existente în vecinătate
2. clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
3. la construcţiile noi şi la refaţadizarea locuinţelor existente se vor promova tehnologii şi materiale de construcţii contemporane;
4. faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea;
5. garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
6. tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;
7. faţada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;
8. se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uşi şi închideri de balcoane / logii, cu condiţia să se trateze unitar întreaga faţadă cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori;
9. mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperişurilor din zonă,
10. lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperişurile clădirilor existente sau cu cele de pe imobile comparabile;
11. vitrinele se vor trata unitar, cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori, şi vor respecta proporţiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari;
12. se va urmări revenirea la forma iniţială a decoraţiilor şi a golurilor precum şi a acoperişurilor şi a compoziţiei, concepţiei şi profilelor tâmplăriei exterioare;
13. părţile metalice ale acoperişurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă.

**Art.7.** În realizarea construcţiilor în spiritul tradiţiei locale **sunt interzise** următoarele:

1. realizarea balcoanelor cu pilaştrii, de goluri atipice: cerc, triunghi, hexagon, romb

2. realizarea de ferestre din PVC de culoare albă pe oricare din faţadele clădirilor cuprinse în lista monumentelor istorice din localitate situate în sit istoric sau utilizarea de rulouri moderne din PVC pe exteriorul acestor construcţii.
3. utilizarea de culori diferite pentru faţada clădirii de către proprietarii care deţin acest imobil.
4. folosirea formelor acoperişurilor curbate, suprapuse, utilizarea turnurilor, coocşniţelor şi turnuleţelor, a înscrisurilor pe acoperişe şi a tinichigeriei cu decoraţii în exces; folosirea culorilor puternice şi stridente, folosirea coamei petrecute; ruperea pantelor acoperişurilor pentru realizarea mansardei.
5. imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice;
6. imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
7. utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
8. materiale pentru construcţii provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ş.a.);
9. modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
10. utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
11. utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, doar dacă cofrajele, granulometria şi culoarea agregatelor şi cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei,
12. se interzic colţuri sau coborâri oblice pe planul faţadei ale elementelor de scurgeri pluviale
13. utilizarea decoraţiunilor în exces la jgheaburi şi burlane
14. înlocuirea acoperişurilor existente cu acoperişuri-terasă.

**Art.8.** Elementele secundare

1. Lucrările vechi de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, decoraţii etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.
2. Nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spaţiul public.
3. Obloanele exterioare, tradiţionale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.
4. Se vor folosi uşi exterioare de lemn ale căror compoziţii, proporţii şi desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de edificiului.
5. Se interzic: coşuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton şi diverse sisteme de ventilaţii mecanice aparente.
6. Elementele de îmbunătăţire a tirajului, precum si compresoarele aparatelor de aer condiţionat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

**Art.9.** Reguli suplimentare pentru construcţiile noi

În completarea celor stabilite la articolele de mai sus, nici o prescripţie suplimentară privind forma, modenatura sau tehnica de construcţie **nu este definită** pentru a nu se aduce restricţii utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile. Se vor lua în considerare doar asigurarea perenităţii clădirilor

prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare și grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

**Art.10** Împrejmui

1. Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor.
2. Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.
3. Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.
4. Se interzice utilizarea modelelor cu excese decorative care simbolizează animale.
5. Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din plase metalice sau din tablă, vopsite cu culori stridente.

**CAPITOLUL 5.**

**PRESCRIPȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL**

**Art.11.** Toate articolele referitoare la amplasarea pe parcelă, ocuparea și utilizarea terenului, tipuri admise, implantarea construcțiilor față de căile de acces, implantarea construcțiilor față de limitele separatoare, implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă, suprafețe construite la sol, înălțimea construcțiilor vor fi tratate conform prescripțiilor din regulamentul general de urbanism în vigoare.

**CAPITOLUL 6.**

**SANCTINI**

**Art.12** Dacă volumetria, arhitectura și finisajele propuse sunt altele decât cele prevăzute de prezentul regulament se respinge proiectul depus pentru a se conforma în vederea păstrării specificului local arhitectural.

**Art.13** Dacă proiectul autorizat nu se respectă, se aplică prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții referitoare la sancțiuni. Dacă se intervine la o construcție existentă se aplică deasemenea prevederile legale.

**Art.14** Nerespectarea prevederilor prezentei hotărâri (Capitolul 4, articolele 7, 8 și 10) constituie contravenție și se sancționează de către poliția locală cu amendă de la 200 lei la 1000 lei pentru persoane fizice, respectiv de la 1500 lei la 2500 lei pentru persoane juridice, oprirea lucrărilor.

**CAPITOLUL 7**

**DOMENIUL DE APLICARE**

**Art.15** Regulamentul pentru păstrarea specificului arhitectural se adresează în primul rând locuitorilor, pentru a conștientiza valorile patrimoniale ale arhitecturii tradiționale moștenite și pentru a înțelege rolul pe care îl au în perpetuarea acestora și autorităților locale care au responsabilitatea de a valorifica specificul localității. Se aplică

tuturor investitorilor (privați sau publici) care construiesc în localitate și au obligația de a edifica cu responsabilitate față de mediul natural și cel construit tradițional și folosește proiectanților implicați în procesul de edificare pe teritoriul orașului.

**Art.16** După data aprobării Planului Urbanistic General al municipiului Orăștie și Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Orăștie, prevederile prezentului regulament rămân valabile.

**Art.17** Prescripțiile regulamentului, odată adoptate urmează să se aplice întreg teritoriu administrativ al Municipiului Orăștie.

**Art.18** Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea în conformitate cu Legea 50/1991.

**Art.19** Planurile urbanistice zonale inițiate anterior aprobării prezentului regulament pot fi promovate spre aprobare dacă pe parcursul consultării populației nu sunt înregistrate obiecții din partea cetățenilor referitor la specificul architectural propus în documentația supusă dezbaterii.

**Art.20** Prezentul regulament nu se aplică pentru strada Dealul Bemilor.

Întocmit,  
Arhitect Șef,  
Mariana Cojocar