

URBAN SYNAPSE SRL-D  
Str. Al. I. Cuza, nr. 18

Blaj, jud. Alba  
urbansynapse@yahoo.com



SC CAPITEL PROIECT SRL  
B-dul Ferdinand I nr.  
8

Alba Iulia, jud. Alba  
capitel\_proiect@yahoo.com

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**aferent Planului Urbanistic General  
al Comunei Noșlac  
judetul Alba**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. NOȘLAC jud. Alba

**Proiect nr.** 30 / 2014

**DENUMIREA LUCRĂRII:** Reactualizare Plan Urbanistic General al Comunei Noșlac, jud. Alba

**BENEFICIAR:** CONSILIUL LOCAL NOȘLAC  
Sat Noșlac, str. Principală nr. 78, jud. Alba

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.  
B-dul Ferdinand I, nr.8, Alba Iulia, Jud. Alba

*Arh. Barbieri Marius*

**PROIECTANT DE SPECIALITATE\_URBANISM:**  
S.C. URBAN SYNAPSE S.R.L.-D.  
Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, jud. Alba

*Urb. Alexandru Damian*

*urb. Laura Damian*

Decembrie 2014

## Cuprins

### I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 2 BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 3 DOMENIUL DE APLICARE

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE NOȘLAC

ARTICOLUL 4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ARTICOLUL 5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ARTICOLUL 6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### INTRAVILAN

Zc – ZONĂ CENTRALĂ, continand instituții, servicii si echipamente publice, servicii de interes general si locuinte colective si individuale

M – ZONĂ MIXTĂ, CUPRINZÂND LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI INDIVIDUALĂ, SERVICII COMERCIALE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, ECHIPAMENTE PUBLICE

L – LOCUIRE - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate

Lt – LOCUIRE - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural

IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general

Te – Zonă de culte cuprinzând funcțiuni complementare

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vn – Zona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat

Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă

SA – Zonă sport-agrement

T – ZONĂ TURISM, LOISIR, RECREERE

**PS – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

PSm – zona unităților industriale și de servicii

Psf – Zona unitati agricole, ferme

GC – Zonă de gospodărire comunală

GCg – Subzona gospodăriei comunale

GCc – Subzona cimitirelor

**CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

RE – Zona rețelelor edilitare

**EXTRAVILAN**

Va – ZONA TERENURILOR AGRICOLE

Vp – ZONA TERENURILOR ÎMPĂDURITE

Vpf – ZONA TERENURILOR OCUPATE CU PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE

VM – ZONA VĂII MUREȘULUI ÎN EXTRAVILAN

**STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI**

## **IV. PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

## **V. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR-URI) PENTRU LOCALITĂȚILE ÎN STUDIU**

## I. DISPOZIȚII GENERALE

*Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General este adoptat de către Consiliul Local NOȘLAC în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.*

### ARTICOLUL 1

#### ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1) Regulamentul Local de Urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
- (2) a. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga Unitate Administrativ Teritorială.  
b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3) Prevederile prezentului regulament sunt valabile pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local.
- (4) Prin prezentul regulament se stabilesc zonele din Unitate Administrativ Teritorială unde autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism.
- (5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările 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 și documentația inițială.
- (6) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului avizate conform legii.
- (7) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului localității se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- (8) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (9) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### ARTICOLUL 2

#### BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006;
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 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 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 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a zone cu resurse turistice
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ordinul nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Ordinul nr. 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Hotărârea nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor;
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Hotărârea nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice;

- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Hotărârea nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului;
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Hotărârea nr. 1286/2004 privind aprobarea Planului general de măsuri preventive pentru evitarea și reducerea efectelor inundațiilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului;
- Hotărârea nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiilor turistice
- Hotărârea nr. 101/2010 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 Urbaștilor din România;
- Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014;
- Codul Silvic din 2008.

### ARTICOLUL 3 DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Planul Urbanistic General al comunei Noșlac împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (4) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de *Reglementări Urbanistice* a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.
- (5) Zonificarea funcțională a **comunei NOȘLAC**, s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. și este evidențiată în planșa de *Reglementări Urbanistice*, pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

- (6) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

*Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.*



## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE NOȘLAC

### ARTICOLUL 4

### REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

#### Terenuri agricole din extravilan

- (1) Extravilanul este ocupat în principal cu păduri, pășuni, livezi, fânețe, terenuri agricole. Folosițele terenului din extravilan sunt evidențiate în planșa Încadrare în Teritoriu. Modificarea acestor suprafețe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol.
- (1) Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991 (republicată). Se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole situate în extravilan.
- (2) Unele construcții care, prin natura lor, pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele de specialitate privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.
- (3) Amplasarea construcțiilor pe orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcții numai după eliberare de sarcina arheologică.  
Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

#### Terenuri agricole din intravilan

- (4) Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de Reglementări Urbanistice, și se supun prevederilor articolului 4 din Regulamentul General de Urbanism (Hotărâre 525/1996)
- (5) Noua limită de intravilan se stabilește prin Planul Urbanistic General de față. Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar în cazurile care țin de interesul public general, pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.
- (6) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.

#### Suprafețe împădurite

- (7) Suprafața împădurită de pe teritoriul Unității Administrative Teritoriale a fost delimitată în planșa de Încadrare în Teritoriu și se supune prevederilor articolului 5 din Regulamentul General de Urbanism (Hotărâre 525/1996)
- (8) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin planuri urbanistice zonale.

- (9) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (10) Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic din 19/03/2008.

#### Resursele subsolului

- (11) Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului se supune prevederilor articolului 6 din Regulamentul General de Urbanism (Hotărâre 525/1996).
- (12) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

#### Resurse de apă și platforme meteorologice

- (13) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (14) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- (15) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

#### Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (16) Ariile naturale protejate aflate pe teritoriul administrativ, la data aprobării prezentului regulament sunt prezentate în Memoriul General aferent PUG și delimitate pe planșa de Încadrare în Teritoriu aferentă PUG.
- (17) Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor aceluși plan, privind modulele de ocupare și utilizare a terenurilor.
- (18) Pentru ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului regulament, nu dispun de un plan de management, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.
- (19) Conform Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, articolul 14, se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zone **Va**.
- (20) Se interzice canalizarea pâraurilor sau râurilor (acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia).

#### Obiective de patrimoniu

- (21) Lista monumentelor (2010) clasate la data elaborării prezentului regulament:

MONUMENTE ISTORICE LMI 2010 COMUNA NOȘLAC					
Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
382	AB-II-m-B-00210	Biserica de lemn "Sf. Arhangheli"	sat COPAND; comuna NOȘLAC	nr. 9	Secolul XVIII, 1856 -strămutată în Copand și modificată
396	AB-II-a-A-00221	Ansamblul bisericii de lemn "Sf. Arhangheli"	sat GĂBUD; comuna NOȘLAC	nr. 142 A	Secolul XVIII - XIX
397	AB-II-m-A-00221.01	Biserica de lemn "Sf. Arhangheli"	sat GĂBUD; comuna NOȘLAC	nr. 142 A	1776, 1874 - 1875, strămutată în Găbud

398	AB-II-m-A-00221.02	Clopotniță de lemn	sat GĂBUD; comuna NOȘLAC	nr. 142 A	Secolul XIX
443	AB-II-m-B-00254	Biserica reformată	sat NOȘLAC; comuna NOȘLAC	nr. 11 A	Secolul XV,transformată în secolul XVIII
444	AB-II-m-B-00255	Biserica de lemn "Sf. Arhangheli"	sat NOȘLAC; comuna NOȘLAC	nr. 278 A	1700 - 1783, modificată în 1803 și 1923

- (22) În interiorul zonelor de protecție arheologică, se va obține în mod obligatoriu avizul DJC, prin care se va impune, după caz, funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse, evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă.

## ARTICOLUL 5

### REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

#### Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

#### Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.  
Fac excepție de la prevederile alineatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (4) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele de *Reglementări Urbanistice și Unități Teritoriale de Referință* aferente PUG.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri, marcate ca atare pe planșele de *Reglementări Urbanistice și Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

#### Asigurarea echipării edilitare

- (7) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
- (8) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (11) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
- (12) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (13) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelilor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 *Condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților*
- (14) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se realizează soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se limitează impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (15) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

#### Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (16) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
- (17) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (18) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (19) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

#### Procentul de ocupare a terenului

- (20) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:
  - Zone centrale max. 80%
  - Zone comerciale max. 85%
  - Zone mixte max. 70%
  - Zone rurale max. 30%
  - Zone rezidențiale
    - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 max. 35%
    - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri max. 20%
    - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) max. 40%
  - Zone industriale
    - pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
    - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate și documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii
  - Zone de recreere: nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

- (21) Pentru noile construcții realizate în intravilanul propus prin prezentul Plan Urbanistic General, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

#### Lucrări de utilitate publică

- (22) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (23) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- (24) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiuri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

- (25) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse expropriării lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

## ARTICOLUL 6

# REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (3) Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

### Amplasarea față de drumuri publice

- (4) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și mentinerea în buna stare a drumurilor publice, de Ordonanța 43/1997 republicată privind regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.
- (5) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat după cum urmează:
  - autostrăzi și drumuri expres 50 m din ax
  - drumuri naționale 22 m din ax
  - drumuri județene 20 m din ax
  - drumuri comunale 18 m din ax.
- (6) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.
- (7) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
  - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(7), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (9) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.

### Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

- (10) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:
  - ☞ ① construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - ☞ ① semnale vizuale, auditive și făruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
  - ☞ ① construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
  - ☞ ① traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țigeli, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
  - ☞ ① adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;

- ✕ ① instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- ↳ ① apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.
- (11) În sensul prezentului regulament, prin zonă fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

#### Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

- (12) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998.
- (13) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- (14) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.
- (15) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
  - construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
  - instalații fixe pentru tracțiune electrică;
  - instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (16) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- (17) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, 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, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (18) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- 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 contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului. Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute mai sus este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.
- (19) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alineatul (16) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor.
- (20) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor.

### Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

### Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

### Amplasarea față de aliniament

- (21) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (22) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
  - în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
  - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (23) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (24) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (25) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprateerane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

### Amplasarea în interiorul parcelei

- (26) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (27) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (28) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
  - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
  - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (29) pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.



## ARTICOLUL 7

# REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (29) se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- (6) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
  - a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
  - b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
  - c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
    - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
    - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
  - d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
  - e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.
  - f. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile rurale se vor respecta „Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale” publicate în monitorul oficial al României, partea I, nr.138 bis/6.IV.1998.

### Accese pietonale și pentru biciclete

- (7) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (8) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (9) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (10) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe Parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

## ARTICOLUL 8

## REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

### Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (39) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (41), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către regiile abilitate a lucrărilor de extindere/prelungire/realizare de rețele edilitare.
- (5) Prevederile alin. (40) și (41) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

### Realizarea de rețele edilitare

- (6) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.
- (7) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (8) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (9) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (46), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (10) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (11) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (12) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (13) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (14) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului."
- (15) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori

regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

#### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (16) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (17) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (18) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- (19) Rețelele LEA 20kv au o zonă de protecție de 12m din ax de o parte și de alta iar cele de 220 kv au o zonă de protecție de 27.5 m din ax de o parte și de alta.

## ARTICOLUL 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

#### Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă (dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel) numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - au front la stradă;
  - front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 20 m pentru clădiri izolate;
  - adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate.
  - suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 250 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 400 mp pentru clădiri amplasate izolat
  - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2)
- Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

#### Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.
- În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului anterior.
- Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

#### Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică Arhitecturală și urbanistică.
- Se va întocmi și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul localităților, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

## ARTICOLUL 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

#### Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (4) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
  - a. solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;
  - b. solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- (5) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

### Spații verzi și plantate

- (6) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (7) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (8) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.
- (9) Vegetația înaltă matură (arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii mai mare de 15cm) va fi protejată și păstrată pe toată suprafața localităților, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 3 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv.
- (10) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
  - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
  - b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
  - c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
  - d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
  - e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.
- (11) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se va înscrie acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (12) terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- (13) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Parcajele publice vor fi de asemenea înconjurare cu un gard viu de 1.2m înălțime.

### Împrejmuiri

- (14) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
  - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
  - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
- (15) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (16) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (17) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (18) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (19) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

#### INTRAVILAN

##### INTRAVILAN

Zc – ZONĂ CENTRALĂ, continand instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general și locuințe colective și individuale

M – ZONĂ MIXTĂ, CUPRINZÂND LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI INDIVIDUALĂ, SERVICII COMERCIALE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, ECHIPAMENTE PUBLICE

L – LOCUIRE - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate

Lt – LOCUIRE - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural

IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general

Te – Zonă de culte cuprinzând funcțiuni complementare

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vn – Zona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat

Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă

SA – Zonă sport-agrement

T – ZONĂ TURISM, LOISIR, RECREERE

PS – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

PSm – zona unităților industriale și de servicii

Psf – Zona unități agricole, ferme

GC – Zonă de gospodărire comunală

GCg – Subzona gospodăriei comunale

GCc – Subzona cimitirelor

CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

RE – Zona rețelelor edilitare

##### EXTRAVILAN

Va – ZONA TERENURILOR AGRICOLE

Vp – ZONA TERENURILOR ÎMPĂDURITE

Vpf – ZONA TERENURILOR OCUPATE CU PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE

VM – ZONA VĂII MUREȘULUI ÎN EXTRAVILAN

## STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut

### **GENERALITĂȚI: Caracterul zonei**

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

- ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE
- ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

#### **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

- ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
- ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
- ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE
- ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

#### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

## IV. PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR-URI)

### Ansambluri și monumente istorice, zone de protecție

Reguli particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de ansambluri și monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2010

*Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul Ansamblurilor și parcelelor Monumentelor Istorice.*

MONUMENTE ISTORICE LMI 2010 COMUNA NOȘLAC					
Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
382	AB-II-m-B-00210	Biserica de lemn "Sf. Arhangheli"	sat COPAND; comuna NOȘLAC	nr. 9	Secolul XVIII, 1856 -strămutată în Copand și modificată
396	AB-II-a-A-00221	Ansamblul bisericii de lemn "Sf. Arhangheli"	sat GĂBUD; comuna NOȘLAC	nr. 142 A	Secolul XVIII - XIX
397	AB-II-m-A-00221.01	Biserica de lemn "Sf. Arhangheli"	sat GĂBUD; comuna NOȘLAC	nr. 142 A	1776, 1874 - 1875, strămutată în Găbud
398	AB-II-m-A-00221.02	Clopotniță de lemn	sat GĂBUD; comuna NOȘLAC	nr. 142 A	Secolul XIX
443	AB-II-m-B-00254	Biserica reformată	sat NOȘLAC; comuna NOȘLAC	nr. 11 A	Secolul XV,transformată în secolul XVIII
444	AB-II-m-B-00255	Biserica de lemn "Sf. Arhangheli"	sat NOȘLAC; comuna NOȘLAC	nr. 278 A	1700 - 1783, modificată în 1803 și 1923

#### Extras din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

Monumentele istorice se clasează astfel:

- în grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală;
  - în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.
- Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.
  - Autoritățile publice locale competente vor include în planurile urbanistice și în regulamentele aferente zonele de protecție delimitate
  - În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.
  - Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.
  - Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.
  - Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.



- Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin lege.
- Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

#### **Intervenții asupra monumentelor istorice**

- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.
- În sensul prezentei legi 422/2001, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
  - a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
  - b) executarea de muleje de pe componente ale monumentelor istorice;
  - c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
  - d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
  - e) strămutarea monumentelor istorice;
  - f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Identității Naționale, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale, în condițiile legii.
- În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.
- Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigențarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Identității Naționale, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.
- Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decopertate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.

## **C –ZONĂ CENTRALĂ** conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general și locuințe colective și individuale

### **GENERALITĂȚI: Caracterul zonei**

Zona este constituită din diferite funcțiuni publice și de interes general și locuințe individuale. În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca pe ansamblu, acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC (aria desfășurată construită).

Aici se pot realiza și imobile monofuncționale de interes public.

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi avizate de CTATU.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- birouri
- funcțiuni culturale – teatre, centre auditii etc.
- sănătate - dispensare, clinici etc.
- funcțiuni de turism – agenții de turism, hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- locuire individuală
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
- parcuri amenajate

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- nu este cazul;

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale strazilor;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor radioactive;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă;
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 8 m pentru construcții înșiruite și cuplate și 12 m pentru construcții izolate;
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 200 mp pentru construcții înșiruite și 300mp pentru construcții cuplate sau izolate;
  - să aibă formă regulată

### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (2) amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- (3) clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- (4) clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- (5) Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public
- (6) Regimul de aliniere va respecta fronturile existente.

### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mic de 12 m, se vor aplica reglementările referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60 cm față de limitele laterale pentru fațadele fără geamuri și 1,9 m pentru fațadele cu geamuri)
- Pentru toate cazurile, retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5 m.

### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de

- trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
  - Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
  - Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se va utiliza materiale permeabile.
  - Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

#### ARTICOLUL 9 – **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate, care vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurată de gard viu de 1.2m
- Este interzisă realizarea de garaje improvizate pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- Se vor amenaja de către primărie areale speciale de parcaje, pentru a asigura spațiile publice de parcare în zona centrală.

#### ARTICOLUL 10 – **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M (7m până la cornișă, 10m până la coamă).

#### ARTICOLUL 11 – **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- (20) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- (21) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- (22) Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul de zonă centrală. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (23) Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- (24) Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- (25) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- (26) Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate .
- (27) se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

#### ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 2 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de garda;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- 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 cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor 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 vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** 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 ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se va utiliza materiale tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.2m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 60%

#### ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1,5

## **M – ZONĂ MIXTĂ, CUPRINZÂND LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI INDIVIDUALĂ, SERVICII COMERCIALE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, ECHIPAMENTE PUBLICE**

### **GENERALITĂȚI: Caracterul zonei**

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu servicii, locuințe colective și individuale. În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca pe ansamblu, acestea să continue să reprezinte cel puțin 50% din ADC (aria desfășurată construită).

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea spațiilor publice din localități.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele tehnico-edilitare.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- instituții, servicii și echipamente publice, lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- funcțiuni culturale
- sănătate - dispensare, clinici etc.
- funcțiuni de turism – agenții de turism, hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- locuire
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc.;
- mici activități productive nepoluante
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
- parking-uri

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- nu este cazul;

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natura;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe

- parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

*Pentru Planurile Urbanistice Zonale elaborate după intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General, suprafața minimă a terenului pe care se elaborează PUZ va fi de 10 000 mp, iar noile parcele vor avea o suprafață de minim 500 mp, un front la stradă de minim 15m, retrageri laterale de minim 3 m, iar retragere posterioară de minim 5 m.*

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă;
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 8 m pentru construcții înșiruite și 12 m pentru construcții izolate sau cuplate;
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 200 mp pentru construcții înșiruite și 400 mp pentru construcții cuplate sau izolate;
  - să aibă formă regulată

### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se amplasează construcțiile la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mic de 12 m, se vor aplica reglementările referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60 cm față de limitele laterale pentru fațadele fără geamuri și 1,9 m pentru fațadele cu geamuri)

### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire,

eliberate de administratorul acestora.

- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se utilizează materiale permeabile.

#### ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M (7m la cornișă și 10m la coamă).

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate .
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

#### ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE



- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de garda;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- 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 cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor 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 vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** 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 ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se utilizează materiale tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.2m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

#### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40%

##### ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1

## L – LOCUIRE - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate

### GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Aceste zone sunt în general ocupate în principal de funcțiunea de locuire

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuire individuală
- comerț cu amănuntul;
- culturi agricole în cadrul parcelei de locuit, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.
- parcări

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși regimul maxim de înălțime (P+1+M – maxim 7m la coamă și 10 la cornișă);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250m;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natura;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

*Pentru Planurile Urbanistice Zonale elaborate după intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General, suprafața minimă a terenului pe care se elaborează PUZ va fi de 10 000 mp, iar noile parcele vor avea o suprafață de minim 500 mp, un front la stradă de minim 15m, retrageri laterale de minim 3 m, iar retragere posterioară de minim 5 m.*

#### ARTICOLUL 4 – **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă;
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m;
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
  - să aibă formă regulată

#### ARTICOLUL 5 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se reglementează amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

#### ARTICOLUL 6 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Pentru loturile existente cu front la stradă mai mic de 12 m, se vor aplica reglementările referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60 cm față de limitele laterale pentru fațadele fără geamuri și 1,9 m pentru fațadele cu geamuri)

#### ARTICOLUL 7 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

#### ARTICOLUL 8 – **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se va utiliza materialelor permeabile.

#### ARTICOLUL 9 – **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m

#### ARTICOLUL 10 – **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M (7m la cornișă și 10m la coamă).

#### ARTICOLUL 11 – **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

#### ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit;
- se interzice dispunderea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%
- se permit activități agricole (grădinarit, creșterea animalelor), cu singura condiție ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- 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 cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al

- gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
  - construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
  - 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 spații publice.
  - Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
  - Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se utilizează materialele tradiționale locale – piatră, lemn);
  - Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.2m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**  
**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 30%

**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.8

## Lt – LOCUIRE - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural

### GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Aceste zone sunt în general ocupate în principal de funcțiunea de locuire, pe lângă aceasta fiind de asemenea permisă realizarea de funcțiuni turistice.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- culte
- pensiuni cu specific agroturistic
- parcuri
- locuire individuală
- locuințe colective de mici dimensiuni (P – P+2)
- culturi agricole în cadrul parcelei de locuit, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se permite realizarea zonelor de camping, cu condiția ca acestea să aibă funcțiunile complementare necesare (băi, dușuri, recepție etc.)

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natura;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- 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 apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- 

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

*Pentru Planurile Urbanistice Zonale elaborate după intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General, suprafața minimă a terenului pe care se elaborează PUZ va fi de 10 000 mp, iar noile parcele vor avea o suprafață de minim 500 mp, un front la stradă de minim 15m, retrageri laterale de minim 3 m, iar retragere posterioară de minim 5 m.*

#### ARTICOLUL 4 – **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se consideră construibile pentru locuire parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă;
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 mp
  - să aibă formă regulată
- Se consideră construibile pentru turism parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă;
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m;
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat), dar nu mai mică de 40m;
  - suprafața să fie mai mare sau egală cu 1001 mp
  - să aibă formă regulată.

#### ARTICOLUL 5 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Retragerea de la aliniament va fi de minim 10m de la limita de proprietate pentru funcțiunile de turism, și de minim 3 m pentru funcțiunile de locuire.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public

#### ARTICOLUL 6 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Amplasarea construcțiilor **de locuire** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Amplasarea construcțiilor **de turism** în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5 m față de limitele laterale și 10m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădirile de pe aceeași parcelă, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

#### ARTICOLUL 7 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

#### ARTICOLUL 8 – **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se utilizează materialele permeabile.

#### ARTICOLUL 9 – **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii.

- Staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală.
- pentru funcțiunile turistice, parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurată de gard viu de 1.2m

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M (7m la cornișă și 10m la coamă).

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

#### ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit;
- se interzice dispunderea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;
- 

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%
- se permit activități agricole (grădinarit, creșterea animalelor), cu singura condiție ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având



peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- 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 cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor 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 vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri, și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 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 ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se utilizează materialele tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.2m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

#### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 35%

##### ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0,9

## IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general

### GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zonă ce cuprinde dotări de interes public, administrative, culturale, educaționale sau alte tipuri de servicii publice, și alte funcțiuni complementare acestora și compatibile cu zona, dispuse izolat în cadrul localității.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- dotări administrative
- servicii de interes public
- dotări culturale de interes public
- dotări de învățământ
- dotări sportive în aer liber sau acoperite
- lăcașe de cult
- zone verzi și pietonale amenajate, spații de agrement
- spații publice amenajate
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul funcțiunii
- parcări amenajate

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natura (garaje, depozite etc.);
- activități sau construcții care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natura;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața minimă a parcelei este de 400 mp

#### ARTICOLUL 4 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în

funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

#### ARTICOLUL 5 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale și 5m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

#### ARTICOLUL 6 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

#### ARTICOLUL 7 – **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se utilizează materiale permeabile.

#### ARTICOLUL 8 – **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi.
- Staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală.
- pentru funcțiunile turistice, parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public
- parcărilor publice amenajate, care vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurare de gard viu de 1.2m

#### ARTICOLUL 9 – **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, plăcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe

- domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

#### ARTICOLUL 10 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiuala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

#### ARTICOLUL 11 – **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE.**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta altii in schimb in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de constructie ecologice.

#### ARTICOLUL 12 – **ÎMPREJMUIRI**

- 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 cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor 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 vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** 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 ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se utilizează materialele tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.2m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**  
**ARTICOLUL 13 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- P.O.T. maxim admis 50%

**ARTICOLUL 14 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- C.U.T. maxim admis 1,5.

## Te – Zonă de culte cuprinzând funcțiuni complementare

### GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zonă cuprinde funcțiuni legate de culte și dotări complementare acestora.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcașe de cult
- Servicii complementare cultelor
- dotări culturale
- spații de cazare
- zone verzi și pietonale amenajate
- terenuri pentru grădinărit
- spații publice amenajate
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei
- parcări amenajate

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natura (garaje, depozite etc.);
- activități sau construcții care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața minimă a parcelei este de 400 mp

#### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii, dar nu mai puțin de 5m.
- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

#### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii

față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5 m față de limitele laterale și 10m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădirile de pe aceeași parcelă, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

#### ARTICOLUL 7 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii
- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

#### ARTICOLUL 8 – **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se utilizează materialele permeabile.

#### ARTICOLUL 9 – **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Se ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii.
- Staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală.
- parcărilor publice amenajate vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m

#### ARTICOLUL 10 – **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maxima admisă la cornișă este de 10,5m

#### ARTICOLUL 11 – **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

#### ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

#### ARTICOLUL 13 – **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE.**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta altii in schimb in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de constructie ecologice.

#### ARTICOLUL 14 – **ÎMPREJMUIRI**

- 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 cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor 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 vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri, și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** 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 ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se utilizează materialele tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.2m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu



vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**  
**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii, dar maxim 40%

**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii, dar maxim 1.

## V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

V<sub>n</sub> – Zona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat

V<sub>a</sub> – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

##### V<sub>n</sub>

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- 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 și comerț
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- parcaje

##### V<sub>a</sub>

- spații plantate
- drum de halaj, alei
- lucrări de terasament, indiguire, regularizare curs de apă
- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport
- debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc
- parcaje

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V<sub>n</sub> - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

##### V<sub>n</sub> + V<sub>a</sub>

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

##### V<sub>n</sub> + V<sub>a</sub>

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

##### V<sub>n</sub> + V<sub>a</sub>

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

##### V<sub>n</sub> + V<sub>a</sub>

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

##### V<sub>n</sub> + V<sub>a</sub>

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

##### V<sub>n</sub> + V<sub>a</sub>

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale

#### ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

##### Vn + Va

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate
- 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

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

##### Vn + Va

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- regmul maxim de înălțime este P.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

##### Vn + Va

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași cladiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

#### ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### Vn + Va

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

##### Vn + Va

- 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.
- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

##### Vn + Va

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**SECȚIUNEA III –**                    **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A**                    **TERENULUI**  
**ARTICOLUL 15 –**                    **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**Vn + Va**

- POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %

**ARTICOLUL 16 –**                    **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**Vn + Va**

- conform normelor specifice în vigoare.

## SA – Zonă sport-agrement

### GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Această zonă cuprinde spațiile destinate activităților sportive.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- amenajări pentru sport
- săli de sport
- terenuri de sport
- construcții cultural-sportive
- dotări turistice
- unități de cazare
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- activități sportive
- alimentație publică, comerț
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- parcaje

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natura;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- 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 apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările spațiilor cu rol pietonal și carosabile interioare se utilizează materialele naturale permeabile.

**ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii.
- Staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală.
- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m

**ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- regimul de înălțime va fi reglementat conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă cu dotări de sport-agrement. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

**ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea

apelor uzate, energie electrică și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de funcțiuni

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de funcțiuni
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- Se vor folosi specii locale de plante și arbori pentru amenajarea spațiilor verzi.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

##### ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

## T – ZONĂ TURISM, LOISIR, RECREERE

### GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona cuprinde funcțiuni legate de turism și recreere.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni de turism – pensiuni, hanuri, cabane;
- funcțiuni complementare: comerț cu de-amănuntul, alimentație publică, restaurant
- centre sociale de îngrijire
- camping cu dotările complementare
- loisir și sport
- iazuri piscicole
- culturi agricole
- oglinzi de apă
- spații verzi
- parcuri

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se permite realizarea zonelor de camping, cu condiția ca acestea să aibă funcțiunile complementare necesare (băi, dușuri, recepție etc.)

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natură;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - să aibă front la stradă;
  - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20m;
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat), dar nu mai mică de 50m;
  - suprafața terenului să fie mai mare sau egală cu 2001 mp;
  - să aibă formă regulată



- loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț

#### ARTICOLUL 5 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Retragerea de la aliniament va fi de minim 10m de la limita de proprietate.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se amplasează construcțiile la o distanță de minimum 10,00 m față de limita proprietății la stradă.

#### ARTICOLUL 6 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5 m față de limitele laterale și 10m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

#### ARTICOLUL 7 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

#### ARTICOLUL 8 – **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se utilizează materialele permeabile.

#### ARTICOLUL 9 – **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii.
- Staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală.
- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurare de gard viu de 1.2m

#### ARTICOLUL 10 – **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M (7m la cornișă și 10m la coamă).

#### ARTICOLUL 11 – **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și

arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

#### ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

#### ARTICOLUL 13 – **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%, care vor fi amplasate astfel încât să participe și la agrementarea spațiului public.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.

#### ARTICOLUL 14 – **ÎMPREJMUIRI**

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă ori policarbonat, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se utilizează materialele tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.2m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 20%

**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.5

## PS – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

PSm – zona unităților industriale și de servicii

Psf – Zona unitati agricole, ferme

### GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona de activitati productive și servicii se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

##### PSm

- Activități industriale productive mici si medii de diferite profile (agro-industriale, industriale), distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- anumite activități comerciale cu profil industrial care nu necesită suprafețe mari de teren
- servicii variate (economice, comerciale, de recreere, alimentatie publică, întreținere etc.)
- birouri ale companiilor
- locuințe de serviciu
- parcaje
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei

##### PSf

- Activități cu profil agro-industrial (producție, prelucrare, depozitare, desfacere)
- anumite activități comerciale cu profil industrial care nu necesită suprafețe mari de teren
- birouri companii
- locuinte de serviciu
- sere/solaria
- mici unitati de cazare si alimentatie publica cu produse ecologice
- parcaje
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

##### PSm

- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei
- pentru toate funcțiunile permise, este obligatorie obținerea avizului de mediu

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

##### PSm + PSf

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora
- 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 din zona PSm
- orice alte funcțiuni care nu sunt compatibile cu caracterul zonei

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME,

## DIMENSIUNI)

### Psm + PSf

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000 mp. și un front minim la stradă de 40,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.)
- dimensiunile vor fi stabilite în funcție de necesități, legislație și de proiectele tehnice de specialitate.

## ARTICOLUL 5 –

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

### Psm + PSf

- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.
- Se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 10,00 metri.

## ARTICOLUL 6 –

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

### Psm + PSf

- 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 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;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

### PSf

- clădirile și spațiile funcționale vor fi amplasate conform normelor și respectând limitele de protecție stabilite prin lege, în funcție de profilul activităților desfășurate.

## ARTICOLUL 7 –

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

### Psm + PSf

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta
- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din 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

## ARTICOLUL 8 –

### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### Psm + PSf

- 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

## ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### PSm + PSf

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau 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
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- numărul de locuri de parcare va fi raportat la funcțiune și va respecta normele în vigoare

## ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### PSm + PSf

- Înălțimea construcțiilor este determinată de activitate sau procesul tehnologic, dar nu va depăși 12m.
- pentru construcțiile de birouri sau alte construcții fără caracter industrial/productiv regimul de înălțime va fi de maxim P+1+M (9m)

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### PSm + PSf

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului
- se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare

## ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### PSm + PSf

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit pe fațadele vizibile din spațiul public;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

##### PSm + PSf

- 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 (nu arbuști) în proporție de minim 30% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte de arbori (nu arbuști) de minim 10m (2 rânduri de arbori) perimetral, care să formeze o perdea de protecție.
- Ponderea minimă a spațiilor verzi din suprafața incintei va fi de 30%

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

##### PSm + PSf

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă ori policarbonat, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 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

#### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

##### ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- nu va depăși 80%

##### ARTICOLUL 16 – COEFICIENT VOLUMETRIC MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- nu va depăși 1,6
- pentru construcțiile de birouri sau alte construcții fără caracter industrial CUT-ul va fi de maxim 1.25 (aria construită desfășurată / metru pătrat de teren)

## GC – Zonă de gospodărire comunală

GCg – Subzona gospodăriei comunale

GCc – Subzona cimitirelor

### GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Această zonă reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu echipare edilitară, cimitire și salubritate.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

##### GCg

- 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, salubritate

##### GCc

- cimitire și clădiri anexă:
- capelă mortuară;
- mausolee;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

##### GCc

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

##### GCg

- 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

##### GCc

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI



## PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

## ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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;

**GCg** – se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică

**GCc** – se vor asigura circulații carosabile și pietonale în pondere de maxim 15% din suprafața totală a cimitirului

## ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### GCg

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor

### GCc

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

## ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maxima este de 7m

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- 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;
- se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

## ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

### GCg

- 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 vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

**GCc**

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului

**ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI**

**GCg**

- 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 gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 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.

**GCc**

- 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 gard viu, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ARTICOLUL 15 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

## CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

### GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Această zonă cuprinde infrastructura rutieră, întregul sistem de circulații rutiere existente, dar și propuse prin PUG-ul de față.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### UTILIZĂRI ADMISE

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- garaje publice
- parcaje publice
- spații de staționare
- platforme - alveole carosabile pentru transportul în comun
- trotuare, alei pentru ciclisti
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- rețele tehnico-edilitare
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- artera ocolitoare
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- modernizarea intersecțiilor marcate pe planșa de reglementări urbanistice, până la precizarea soluțiilor definitive

### SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- în intravilan, construcțiile noi amplasate în zone dens construite, și situate cu frontul la un drum național, județean, comunal, se vor alinia frontului existent definit de construcțiile existente;
- pentru zone de extinderi de intravilan, se vor respecta retragerile obligatorii ale construcțiilor noi față de drumurile naționale (26m), drumurile județene (24m) și drumurile comunale (22m)
- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate, în conformitate cu prevederile art. 18 din RGU.
- Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile art. 18 din RGU.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 23 și 24 din RGU;

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform art. 30 din RGU pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform normelor în vigoare, ținând cont de funcțiunile în cauză.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU.

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform art. 31 din RGU pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform art. 32 din RGU.
- Organizarea incintelor să țină cont de imaginea prezentată către drumurile publice.

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- spațiile libere rămase neocupate în urma lucrărilor de infrastructura sau adiacente circulațiilor se vor planta cu specii locale de vegetație, și arbori (acolo unde există spațiu), pentru a diminua poluarea cu praf a localităților.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Conform art. 35 din RGU.
- Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1.20 m înălțime.

## RE – Zona rețelelor edilitare

### GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Această zonă cuprinde terenurile ocupate cu echipamente aparținând rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, gaz, curent electric, telefonie etc.) și se va supune reglementărilor prezente în legislația în vigoare referitoare la respectivele rețele.

## **EXTRAVILAN**

### **Va – ZONA TERENURILOR AGRICOLE**

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si în conditiile stabilite de lege
- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.
- Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru în cazuri temeinic fundamentate si în considerarea interesului public si conditionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la retelele edilitare si de asigurarea obiectivelor de utilitate publica.

### **Vp – ZONA TERENURILOR ÎMPĂDURITE**

- conform cu reglementarile continute in Codul Silvic, actualizat la data intocmirii prezentului Regulament
- În zonele cu terenuri împădurite este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării pădurii ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.
- În zonele cu terenuri împădurite se pot desfășura următoarele activități:
  - o științifice și educative;
  - o activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
  - o localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
  - o intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
  - o acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
  - o activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii sau de comunitățile locale.
  - o Exploatarea controlată (pentru uz casnic) a pădurilor de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
  - o activități de vânătoare conform legislației în vigoare;
  - o activități de pescuit sportiv.
  - o În plus, mai este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiționale și în tehnici tradiționale. Realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

### **Vpf – ZONA TERENURILOR OCUPATE CU PĂȘUNI ȘI FĂNEȚE**

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe pasunile și fânețele din extravilan este interzisă
- Introducerea de pasuni/fânețe în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate si în considerarea interesului public si conditionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la retelele edilitare si de asigurarea obiectivelor de utilitate publica.
- Se permite reabilitarea construcțiilor agricole existente amplasate in extravilan, dacă se realizează din

lemn, piatră naturală, prin metode de construire tradiționale.

- În zonele de pășuni și fânețe se pot desfășura următoarele activități:
  - o științifice și educative;
  - o activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
  - o utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare;
  - o localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
  - o acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
  - o activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri;
  - o activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;
  - o activități de vânătoare conform legislației în vigoare;
  - o activități de pescuit sportiv.
  - o În plus, mai este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiționale și în tehnici tradiționale. Realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

## VM – Zona Văii Mureșului în extravilan

### GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona văii Mureșului este o zonă foarte propice pentru desfășurarea activităților de petrecere a timpului liber, de aceea, prin prezentul PUG, se permit anumite funcțiuni și o amenajare minimală a malurilor, acolo unde relieful și declivitatea terenului o permit. În această zonă este interzisă realizarea de noi construcții.

### UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi amenajate
- spații plantate
- mobilier urban (bănci, iluminat public etc.)
- loc de joacă pentru copii
- drumuri de halaj
- lucrări de terasament, indiguire, regularizare curs de apă
- alei pietonale
- pistă de biciclete
- amenajări destinate petrecerii timpului liber (picnic, plajă etc.)
- debarcadere, pontoane, anexe sanitare
- terenuri pentru sport, agrement
- comert ambulant

URBAN SYNAPSE SRL-D  
Str. Al. I. Cuza, nr. 18

Blaj, jud. Alba  
urbansynapse@yahoo.com



SC CAPITEL PROIECT SRL  
B-dul Ferdinand I nr.  
8  
Alba Iulia, jud. Alba  
capitel\_proiect@yahoo.com

## **V. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR- URI) PENTRU LOCALITĂȚILE ÎN STUDIU**



<b>NOȘLAC</b>		
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>Subzone funcționale (unde este cazul)</b>	<b>UNITĂȚI TERIT-ORIALE DE REFERINȚĂ</b>
<b>M - ZONĂ MIXTĂ</b>	Zonă mixtă cuprinzând locuire, echipamente publice, instituții, servicii comerciale, activități productive nepoluante	5
<b>IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII</b>	Zonă cuprinzând instituții publice și servicii publice de interes general	10, 12
<b>L - LOCUIRE</b>	L - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate	3, 9
<b>T - TURISM</b>	T - Zonă cu dotări pentru turism, recreere, sport	4
<b>PS - PRODUCȚIE</b>	PSm - Zona unităților industriale și de servicii	6, 15
	PSf - zonă pentru unități agricole, ferme	2
<b>GC - GOSPODĂRIRE COMUNALĂ</b>	GCg - Subzona gospodăriei comunale	1, 14, 16
	GCc - Subzona cimitirelor	7, 8, 11
<b>V - SPAȚII VERZI</b>	Va - Spații verzi adiacente cursurilor de apă	13

<b>CĂPTĂLAN</b>		
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>Subzone funcționale (unde este cazul)</b>	<b>UNITĂȚI TERIT-ORIALE DE REFERINȚĂ</b>
<b>M - ZONĂ MIXTĂ</b>	Zonă mixtă cuprinzând locuire, echipamente publice, instituții, servicii comerciale, activități productive nepoluante	2, 10
<b>L - LOCUIRE</b>	L - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate	1, 3, 11, 12, 13, 15
<b>T - TURISM</b>	T - Zonă cu dotări pentru turism, recreere, sport	6, 8, 9
<b>PS - PRODUCȚIE</b>	PSm - Zona unităților industriale și de servicii	7
<b>GC - GOSPODĂRIRE COMUN-ALĂ</b>	GCc - Subzona cimitirelor	4
<b>V - SPAȚII VERZI</b>	Vn - Spații verzi publice cu acces nelimitat	14
	Va - Spații verzi adiacente cursurilor de apă	5

## COPAND

ZONE FUNCȚIONALE	Subzone funcționale (unde este cazul)	UNITĂȚI TERIT-ORIALE DE REFERINȚĂ
M - ZONĂ MIXTĂ	Zonă mixtă cuprinzând locuire, echipamente publice, instituții, servicii comerciale, activități productive nepoluante	2, 4
IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII	Zonă cuprinzând instituții publice și servicii publice de interes general	3, 5
L - LOCUIRE	L - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate	6
PS - PRODUCȚIE	PSm - Zona unităților industriale și de servicii	1
GC - GOSPODĂRIRE COMUNALĂ	GCc - Subzona cimitirelor	7

## VALEA CIUCIULUI

ZONE FUNCȚIONALE	Subzone funcționale (unde este cazul)	UNITĂȚI TERIT-ORIALE DE REFERINȚĂ
	Lt - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural	1
V - SPAȚII VERZI	Va - Spații verzi adiacente cursurilor de apă	2

## STÂNA DE MUREȘ

<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>Subzone funcționale (unde este cazul)</b>	<b>UNITĂȚI TERIT-ORIALE DE REFERINȚĂ</b>
<b>M - ZONĂ MIXTĂ</b>	Zonă mixtă cuprinzând locuire, echipamente publice, instituții, servicii comerciale, activități productive nepoluante	4
<b>IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII</b>	Zonă cuprinzând instituții publice și servicii publice de interes general	1, 5, 7, 9
<b>L - LOCUIRE</b>	L - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate	10
	Lt - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural	12
<b>PS - PRODUCȚIE</b>	PSm - Zona unităților industriale și de servicii	8
<b>GC - GOSPODĂRIRE COMUNALĂ</b>	GCc - Subzona cimitirelor	3, 6
<b>V - SPAȚII VERZI</b>	Va - Spații verzi adiacente cursurilor de apă	11
<b>SA - SPORT, AGREMENT</b>	Zonă pentru activități sportive, de agrement, și funcțiuni conexe	2

<b>GĂBUD</b>		
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>Subzone funcționale (unde este cazul)</b>	<b>UNITĂȚI TERIT-ORIALE DE REFERINȚĂ</b>
<b>M - ZONĂ MIXTĂ</b>	Zonă mixtă cuprinzând locuire, echipamente publice, instituții, servicii comerciale, activități productive nepoluante	2, 8
<b>IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII</b>	Zonă cuprinzând instituții publice și servicii publice de interes general	4, 7, 10
<b>L - LOCUIRE</b>	L - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate	5, 11
<b>T - TURISM</b>	T - Zonă cu dotări pentru turism, recreere, sport	12
	Te - Zonă de culte cuprinzând funcțiuni complementare	13
<b>PS - PRODUCȚIE</b>	PSf - zonă pentru unități agricole, ferme	1
<b>GC - GOSPODĂRIRE COMUNALĂ</b>	GCc - Subzona cimitirelor	6, 9
<b>V - SPAȚII VERZI</b>	Va - Spații verzi adiacente cursurilor de apă	3

**Responsabilitatea față de mediu**

La tehnoredactarea prezentei documentații s-a utilizat fontul Times New Roman cu dimensiune de 12, la distanță de un singur rând, ceea ce conduce la o economie de hârtie de mai mult de 60% față de cazul utilizării fontului Arial cu dimensiune de 12, la distanță de un rând și jumătate.

Documentația a fost tipărită pe hârtie reciclată, care a fost obținută prin tehnologii prietenoase cu mediul.