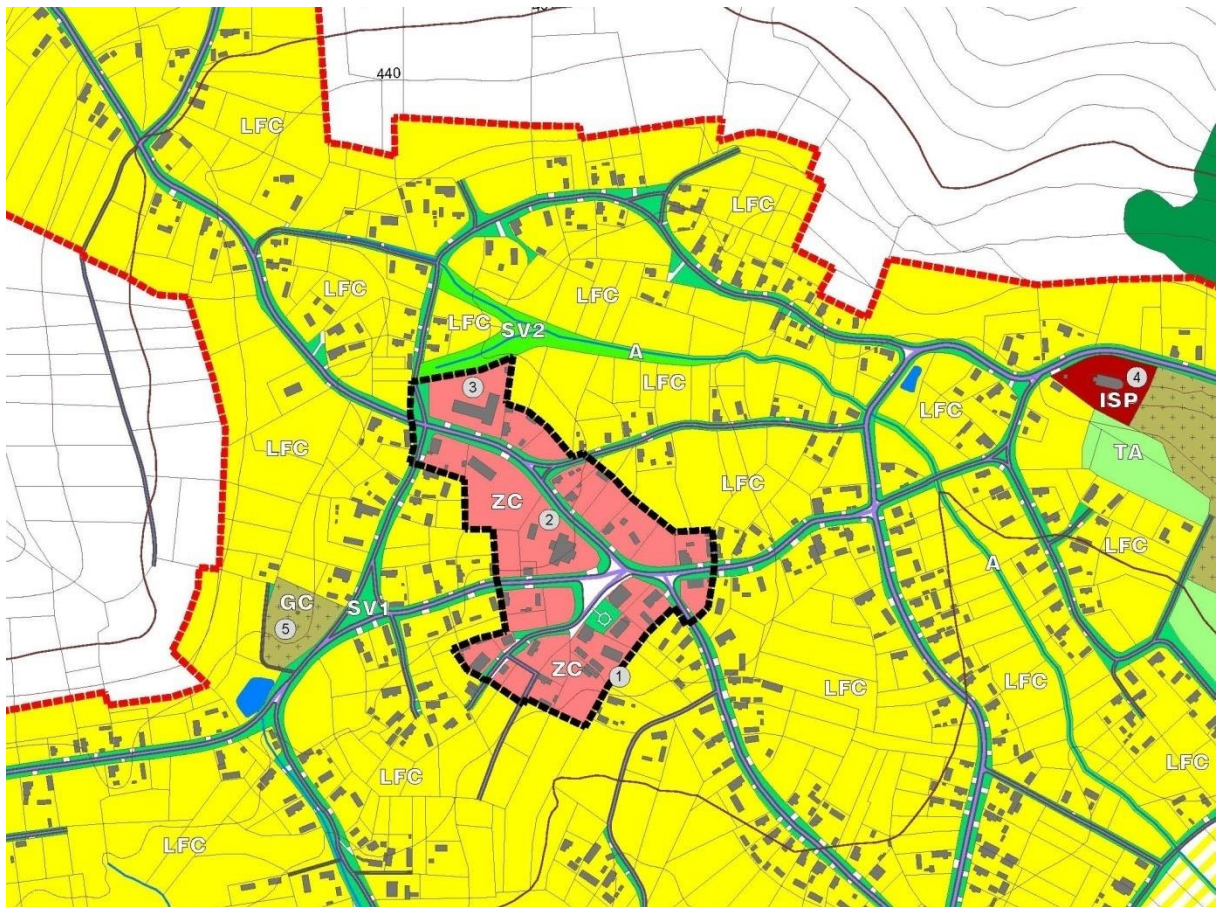


REACTUALIZARE PUG ȘI RLU COMUNA BĂLA, JUDEȚUL MUREȘ



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, COMUNA BĂLA, JUD. MUREȘ

Beneficiar:

PRIMĂRIA COMUNEI BĂLA

Str. Principală nr. 241, sat Băla, județ Mureș

Proiectant general:

SC ECO MAPS SRL – CLUJ

Director General ing. CĂLIN ROMAN

Șef de proiect arh. LAURA BAURDA



Proiectanți:

arh. MIHAI MARTIN

dr. geograf ANA-MARIA CORPADE

geograf DANIELA ROMAN

ing. ADRIAN PODARU

dr. geogr. CRISTINA VÎRTAN

dr. econ. MARIUS CRISTEA

*Mihai
Ana
Daniela
Adrian
Cristina
Marius*



Contract nr.: **534 / 2015**

Proiect nr.: **6 / 2015**

Volum II: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Cluj-Napoca, martie 2023

CUPRINS

PRESCRIȚII GENERALE	5
1. Domeniu de aplicare	5
2. Corelări cu alte documentații	6
3. Condiții de aplicare	6
4. Condiții de construibilitate a parcelelor	7
5. Cadrul legal al RLU	8
6. Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință	13
PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	14
7. Zone de protecție a monumentelor istorice	15
8. Zone naturale protejate în UAT Băla	15
9. Zone de protecție sanitare cu regim sever	15
10. Zone de protecție sanitare între locuințe și alte funcțiuni	15
11. Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice	16
12. Zone cu interdicție definitivă de construire	16
13. Zone cu interdicție temporară de construire	17
14. Zone și subzone funcționale	18
Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP)	19
Zona instituțiilor și serviciilor publice (ISP)	33
Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC)	48
Zona unităților agricole (UA)	55
Zona spațiilor verzi publice (SV)	61
Zona de gospodărie comunală (GC)	67
Zona cu destinație specială (S)	70
Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE)	71
Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC)	78

Zona rezervată pentru terenuri agricole (TA)	91
Zona cu terenuri neproductive (N)	92
Zona ocupată de ape (A)	93
Păduri (P)	96
Zone naturale protejate (ZNP)	98
DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	99

PRESCRIȚII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Băla și este în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicat.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei, atât în intravilan, cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru o perioadă de **10 ani** de la data aprobării lui de către Consiliul Local.

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

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

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

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

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

1.6. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

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

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

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

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

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul regulament preia prevederile din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare ale comunei.

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

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

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
locuințe izolate	350	15
instituții și servicii publice	1000	30
unități de producție microintreprinderi	500	15
unități de producție mici nepoluante	1000	30
unități de producție mijlocii nepoluante	5000	50
unități de producție mari nepoluante	25000	100
adâncimea parcelei \geq frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

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

4.3. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în vederea tranzacțiilor imobiliare se va face în baza PUZ parcelare. – conf. Art. 47, alin. 3 lit. e) din Legea 350/2001 actualizată.

4.4. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectate prin documentațiile de urbanism, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui PUZ, aprobat conf. Legii. – conf. Art. 31, alin. 3 din Legea 350/2001 actualizată.

5. CADRUL LEGAL AL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I: Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 și 20/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a: Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a: Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;
- OUG nr. 142/2008 și Legea nr. 190/2009, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a: Zone cu resurse turistice, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- HG nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (HG nr. 855/2001)
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea GP-038/1999: “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea GM-007/2000: “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- HG nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea Guvernului României nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- Legea 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 34/N/1995, MapN nr. M.30/1995, MI nr. 3.422/1995 și SRI nr. 4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de

urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

- Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- 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 Urbaniștilor din România.

Acte normative în alte domenii de interes și conexe

- Legea nr. 287/2009 Noul Cod Civil actualizat cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114 /1996, Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OMS nr. 119 / 2014 prin OMS 994 / 2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Norma din 2005 Specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică cu modificările și completările ulterioare; HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea Normei;
- Norma din 2006 privind limitarea expunerii populației generale la câmpuri electromagnetice de la 0 Hz la 300 GHz; Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 2006, pentru aprobarea Normei.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004, privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Norme metodologice din 2016 privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecția civilă; Ordinul MAI nr. 129 /2016 pentru aprobarea normelor.
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente: circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare;

- Legea nr. 6/2008, privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
- Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MCC nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul MCC nr. 2.828/2015 pentru modificarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Lista monumentelor istorice publicată de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Institutul Național al Patrimoniului la 15.02.2016;
- Legea nr. 120/2006, privind monumentele de for public;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Metodologie din 2003 de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, Ordinul MTCT nr. 562/2003, pentru aprobarea reglementării tehnice;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 289/2002, privind perdelele forestiere de protecție, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 230/2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- OM 262/2020 pentru modificarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, aprobat prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 19/2010;

- OM 1822/2020 pentru aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare și custodie a ariilor naturale protejate;
- OM 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
- OM 2387/2011 pentru modificare și completarea OM 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 28000 în România
- OM 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar
- HG nr. 1.284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/2008, Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 90/2021 pentru modificarea și completarea unor acte normative în vederea transpunerii unor acte juridice ale Uniunii Europene în domeniul protecției mediului;
- Legea 104/2011, privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 139/2000, Legea meteorologiei cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.
- HG nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiilor turistice;
- OUG nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
- Ordonanța nr. 43/1997 și Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MT nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național;
- Ordinul 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul MT nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- HGR nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice,

- cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 123/2012, Legea energiei electrice și a gazelor naturale;
- OUG nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementari din 2020 aeronautice civile române privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României - RACR-AVZ, ediția 2/2020
- Legea nr. 45/1994, Legea apărării naționale a României;
- Legea nr. 85/2003, Legea minelor, cu modificările și completările ulterioare

Reglementări tehnice în domeniu:

- P118/1999 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, Indicativ NP 133/2013;
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- Norme tehnice ANRE / 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale;
- STAS 10859/1991 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate provenite de la centrele populate. Studii pentru proiectare;
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/2003 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124/1995 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-lp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. – Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;

- Ordinul nr. 89 din 10.05.2018 – Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- I.6/2008 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

6.2. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de:

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

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

PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localităților comunei Băla se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente.

Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicație rutieră: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, turism, administrație publică, culte, comerț;
- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive și de agrement;
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare.

Pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de: învățământ, sănătate, cultură, culte, sport, turism, administrație publică, culte, comerț, se interzice amplasarea unor obiective cu alte funcțiuni decât cele prevăzute prin regulament.

7. ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

- **Monumente și situri arheologice clasate:**

Nr. crt.	Cod LMI 2010	Denumire	Adresă	Datare
524	MS-II-a-A-15665	Ansamblul bisericii reformate	sat Ercea, nr.90	sec. XV-XVIII
525	MS-II-m-A-15665.01	Biserica reformată	sat Ercea, nr.90	sec. XV-XVIII
526	MS-II-m-A-15665.02	Turn-clopotniță din lemn	sat Ercea, nr.90	sec.XVIII

8. ZONE NATURALE PROTEJATE ÎN UAT BĂLA

- Pădurile;
- Cursurile de apă;
- Spațiile verzi din intravilan.
- ROSCI0100 Lacurile Fărăgău-Glodei;

9. ZONE DE PROTECȚIE SANITARE CU REGIM SEVER

- surse de apă – captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m aval sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax în fiecare parte, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare cadastrale (câte 15 m pe ambele maluri);
- ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri).

10. ZONE DE PROTECȚIE SANITARE ÎNTRE LOCUINȚE ȘI ALTE FUNCȚIUNI

- târg de animale (raza = 200 m);
- ferme zootehnice (raza = 50 – 1500 m) în funcție de profilul unității – conf. OMS 994 / 2018;
- unități industriale (raza = 50 – 500 m) în funcție de profilul unității – conf. OMS 994 / 2018;
- unități de cultură, învățământ și sănătate (raza = 50 m);
- unități comerciale și de prestări servicii (raza = 15 m);
- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - fosa septică / fântână (10 m);
 - adăposturi pt. animale / locuință (10 m);
 - platforma pentru deșeuri menajere / locuință (10 m);

- parcare / locuință (10 m);
- groapă compost / locuință (10 m);

11. ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

- linii electrice aeriene:
 - LEA 20 kV (12 m din ax, în fiecare parte);
- magistrale transport gaz: - 20,0 m din ax, în fiecare parte;
- relee radio-TV și antene GSM
 - Nivelul admis de radiație al unei antene GSM sau releu este cuprins între 4,5 și 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 29.09.2006).
- căi de comunicație:
 - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură:
 - 250 m între conducta de transport gaz și poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere;
 - 20 m între conducta de transport gaz și clădiri până la 3 etaje;
 - 30 m între conducta de transport gaz și depozite GPL / stații de carburanți / incinta SRM;
 - 20 m între conducta de transport gaz și posturile electrice de transformare;
 - 20 m între conducta de transport gaz și DJ;
 - 18 m între conducta de transport gaz și DC, străzi;
 - 6 m între conducta de transport gaz și parcuri, diguri, păduri;
- sonde: R = 50 m, de la împrejmuirea aferentă;
- grupuri de sonde: R = 35 m, de la împrejmuirea aferentă;

12. ZONE CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

- pe terenurile cu risc mare de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep / șiroire / spălare în suprafață), pe terenurile cu risc ridicat de declanșare a alunecărilor de teren, pe terenurile cu risc ridicat de șiroire / torențialitate. Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă. Se vor amplasa semne de avertizare și bariere artificiale în calea de desfășurare a acestor procese.
- în zona de siguranță a căilor de comunicații:
 - DJ (12 m din ax, în fiecare parte);
 - DC (10 m din ax, în fiecare parte);
- în zona de protecție sanitară cu regim sever:
 - surse de apă – captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m aval sursă);
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
 - stații de pompare (raza = 10 m);
 - conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax în fiecare parte, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
 - ape curgătoare cadastrale (câte 15 m pe ambele maluri);

- ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri);
- în zona de protecție a liniilor electrice aeriene:
 - LEA 20 kV (12 m din ax, în fiecare parte);
- în zona de protecție a rețelelor magistrale de gaz și cu risc tehnogen, cu excepția lucrărilor de infrastructură:
 - 250 m între conducta de transport gaz și poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere;
 - 20 m între conducta de transport gaz și clădiri până la 3 etaje;
 - 30 m între conducta de transport gaz și depozite GPL / stații de carburanți / incinta SRM;
 - 20 m între conducta de transport gaz și posturile electrice de transformare;
 - 20 m între conducta de transport gaz și DJ;
 - 18 m între conducta de transport gaz și DC, străzi;
 - 6 m între conducta de transport gaz și parcări, diguri, păduri;
- sonde: R = 50 m, de la împrejmuirea aferentă;
- grupuri de sonde: R = 35 m, de la împrejmuirea aferentă;

13. ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

- pe terenurile cu risc mediu de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep / gonflare / șiroire / spălare în suprafață), pe terenurile cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate medie, cu frecvența redusă (asigurare 3-5 %) – până la elaborarea de studiu geotehnic pentru fiecare construcție, care să determine condițiile de amplasare–fundare. Nu se permit modificări importante ale parametrilor de pantă: tăierea pantei, supraîncărcarea pantei, etc. Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. construcții din materiale ușoare cu regim de înălțime de max D+P+M, POT max. = 15%, lucrări de drenare a apelor pluviale și plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă.
- pe terenurile cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate medie, cu frecvența redusă (asigurare 3-5 %) – până la regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, amenajarea de drenuri, decompactarea solului și lucrări pedoameliorative. plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop și arin).
- în zonele cu descoperiri de vestigii arheologice nelocalizate delimitate conform Repertoriul Arheologic, jud. Mureș – până la terminarea lucrărilor de supraveghere arheologică obligatorie.

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

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

14. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Teritoriul administrativ al comunei Băla cuprinde următoarele zone și subzone funcționale, respectiv UTR-uri:

Zona de protecție a monumentelor istorice:

- ZP Subzona de protecție a monumentelor istorice în exteriorul zonei centrale

Zona instituții și servicii publice:

- ZC Subzona centrală din exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice
- ISP Subzona instituții și servicii publice dispersate:
 - sport
 - administrative, financiar-bancare, cultură, comerț
 - turism
 - învățământ, culte
 - sănătate, asistență socială

Zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime (LFC)

Zona unităților industriale și de depozitare (UID)

Zona unităților agricole (UA)

Zona spațiilor verzi, perdele de protecție (SV)

- SV1 Subzona spații verzi publice amenajate
- SV2 Subzona perdele de protecție

Zona de gospodărie comunală (GC)

Zonă cu destinație specială S

Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE)

Zona căilor de comunicație rutieră și a construcțiilor aferente (CC)

Terenuri agricole (TA)

Terenuri neproductive (N)

Ape (A)

Păduri (P)

Zone naturale protejate (ZNP)

ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE (ZP)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ART. 1. ARIA DE APLICARE

Prescripțiile regulamentului, odată adoptate urmează să se aplice în arealele delimitate ca zonă centrală protejată și zonele de protecție a monumentelor istorice, în cadrul comunei Băla.

ART. 2. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

2.1. Pe teritoriul zonei centrale protejate și în zona de protecție a monumentelor istorice **nu se vor atribui autorizații de construire** următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

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

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

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

ART. 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

3.1. Zona centrală reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT comuna Băla. Ea menține în mare măsură elemente de identitate istorică și culturală (monumente istorice clasate cu valori semnificative, dar și clădiri care susțin cadrul construit al unui centru omogen).

Zona de protecție a monumentelor istorice include următoarele subzone:

- **ZP** Subzona de protecție a monumentelor istorice în exteriorul zonei centrale;

ART. 4. ADAPTĂRI MINORE

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

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

1.1. Clădiri existente cu valoare de monument

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

- clădiri, fragmente de clădiri și alte elemente construite (ziduri de sprijin, fortificații, portaluri, garduri) care sunt clasate și protejate ca monumente istorice prin Lista Monumentelor Istorice din România;
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale/de acompaniament, identificate prin studii referitoare la fondul construit existent (cartări, relevee, analize de context, etc.);
- măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se propun pe baza unor proiecte de specialitate;
- funcțiunile propuse la corpurile secundare de pe o parcelă nu vor intra în contradicție cu cele ale corpurilor principale cu valoare istorico-arhitecturală.
- se admit extinderi în continuarea corpului principal având ca obiect ridicarea nivelului de confort, adăugiri care nu pot depăși **12 mp** suprafața construită la sol, cu condiția reparării și întreținerii corpului principal.

1.2. Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală.

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

- spațială, general aplicabile în zonă.
- se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum **30 mp**.
- se admite demolarea clădirilor existente fără valoare și care nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului, în cadrul unor operațiuni de amenajare publică sau privată de asanare a terenurilor.

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

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

1.4. Spații neconstruite publice sau private

- se vor menține / restaura / reamenaja spațiile publice de tip piață sau care caracterizează trasee pietonale și spațiile verzi clasate / tratate ca spații verzi publice.

1.5. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:

- cultură: muzeu, sală de conferințe, bibliotecă, expoziții;
- turism (restaurant și cazare);
- reparații / consolidări la construcțiile existente;
- locuințe individuale;
- mobilier urban;
- scuaruri publice;
- spații pietonale;
- parcări publice;
- echipare edilitară;
- cercetări arheologice.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Orice intervenție asupra construcțiilor și amenajărilor din interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice, este condiționată de respectarea RLU aferent PUG, cu avizul MCIN sau, al serviciilor publice deconcentrate ale MCIN și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către MCIN sau, de către serviciile publice deconcentrate ale MCIN.
- Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice (conf. Lege 422 / 2001 modif.) sunt:
 - toate lucrările care modifică substanța / aspectul monumentelor istorice;
 - executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de

- însemne pe și în monumente istorice;
- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- strămutarea monumentelor istorice;
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona de protecție a monumentelor istorice se autorizează pe baza avizului MCIN sau, al serviciilor publice deconcentrate ale MCIN și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- Amplasarea de statui și monumente comemorative în limitele zonei de protecție se va face numai cu avizul DJC Mureș, iar conceptul acestora trebuie să fie în acord cu specificul zonei;
- În zonele cu situri arheologice nereperate (nelocalizate cu certitudine pe teren), se va solicita evaluare de teren și diagnostic arheologic.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale protejate/zonei de protecție a monumentelor istorice.

Se interzic următoarele utilizări:

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

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACESE ȘI CIRCULAȚII

- Accesesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.
- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.
- Pentru asigurarea construibilității oricărei parcele aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acesteia se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute.
- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime minimă de 4,20 m.
- Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminte, mobilier urban, semnalizare.
- Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).
materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:
 - Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
 - Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;
 - Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi de 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
 - Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 m lățime.

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.
- În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri.
- Se vor asigura parcări publice, după funcțiune, astfel:

- la funcțiunile administrative 1 loc de parcare / 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- la funcțiunile financiar-bancare 1 loc de parcare / 20 salariați și un spor de min. 50% pentru clienți;
- la funcțiunile comerciale:
 - 2 locuri de parcare pentru unități cu $S_{desfășurată}$ mai mică de 400 mp;
 - 6 locuri de parcare pentru unități cu $S_{desfășurată}$ cuprinsă între 400 și 600 de mp;
 - 40 locuri de parcare pentru unități cu $S_{desfășurată}$ cuprinsă între 600 și 2.000 de mp;
- la construcțiile de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare;
- la toate categoriile de construcții de învățământ se va asigura min. 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- la construcțiile de sănătate se va asigura min. 1 loc de parcare la 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;
- la construcțiile de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă;

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

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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

Apă

- Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.

Canalizare

- Se va realiza, extinde și moderniza, dacă este cazul, integral rețeaua specifică.
- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Electricitate

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie montate îngropat.
- Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate, încastrate în zidărie.
- Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit rețele C.A.T.V. cu evitarea pozării vizibile a cablurilor pe fațade.
- Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

Gaze

- Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.
- Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.
- Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

Gospodărirea deșeurilor

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

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

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

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

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
locuințe izolate	350	15
adâncimea parcelei \geq frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

Parcelele sub **150** mp, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente.

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

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

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

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

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

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

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

ART. 11. SUPRAFEȚE CONSTRUIE LA SOL

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de POT și CUT maxim admis – conf. Partea III din prezentul capitol: "Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului".

ART. 12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

Construcții existente

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

Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată prin desene, machete, foto-montaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

Construcții noi

La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

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

Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează la clădirea existentă. În interiorul

parcelezor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.

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

ART. 13. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.)

Reguli generale

Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să se armonizeze și să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectură și plastică.

În aceste zone sunt interzise:

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

Reguli privind construcțiile existente

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza din punct de vedere al finisajelor și arhitecturii cu clădirea principală.

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

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

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

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

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

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

Materiale

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

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

Goluri în zidărie

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

Tâmplăria exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit. Se pot folosi, în cazuri excepționale, tâmplării de tip PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul).

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- carton asfaltat;
- materiale plastice;
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu

tablă din faza inițială sau dacă noile învelitori din tablă imită prin culoare, textură și formă învelitorile tradiționale).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (conservarea "peisajului acoperișurilor", specific centrelor istorice). Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

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

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale.

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

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

Coșurile de fum și de ventilații

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Se interzice amplasarea grilajelor fixe sau de tip "acordeon", pentru protecția golurilor.

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

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Pentru anumite clădiri se pot autoriza vitralii sau alte combinații de sticlă, susținute cu argumente grafice.

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

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

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

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

Reguli relative la construcțiile noi

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

Se vor lua în considerare doar:

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

Materiale

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

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

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

Reguli speciale

Fațade comerciale-vitrine

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

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

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

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

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

Aspect, materiale și culori

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

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

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri

- reclame pe zid
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
 - instalarea în curți a panourilor pentru reclame
- Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.
- materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.
- Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.
- Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. utilizarea de litere aplicate.
- Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.

Împrejmuiri

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor.

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

Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative din lemn este interzisă; porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.

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

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

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

ART. 14. SPAȚII LIBERE PLANTATE

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

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

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

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

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

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

- Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei, pe funcțiuni:
- Construcții administrative: 15%
 - Construcții de birouri (sedii de partide, sindicate, birouri, financiar-bancare): 15%
 - Construcții culturale: 10-20%
 - Construcții comerciale: 5%
 - Spitale și dispensare: 10-15 mp/pacient și aliniamente de protecție
 - Creșe și case de copii: 10-15 mp/copil
 - Construcții de turism și agrement: 25%
 - Construcții de învățământ, culte și sportive: 30%

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

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

UTR-uri	POT max. (%)	CUT max.	Regim max. de înălțime (hstreășină)
ZP1 – Subzona de protecție a Ansamblului Bisericii reformate și Clopotniței din lemn sat Ercea			
ISP instituții și servicii publice – culte	25	0,50	P+1 / P+3 (6 m / 12 m)
LFC locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime	25	0,25 0,50	P (4 m) P+1 (6 m)
SV1 spații verzi publice	-	-	-
CC căi de circulație rutieră / pietonală	-	-	-

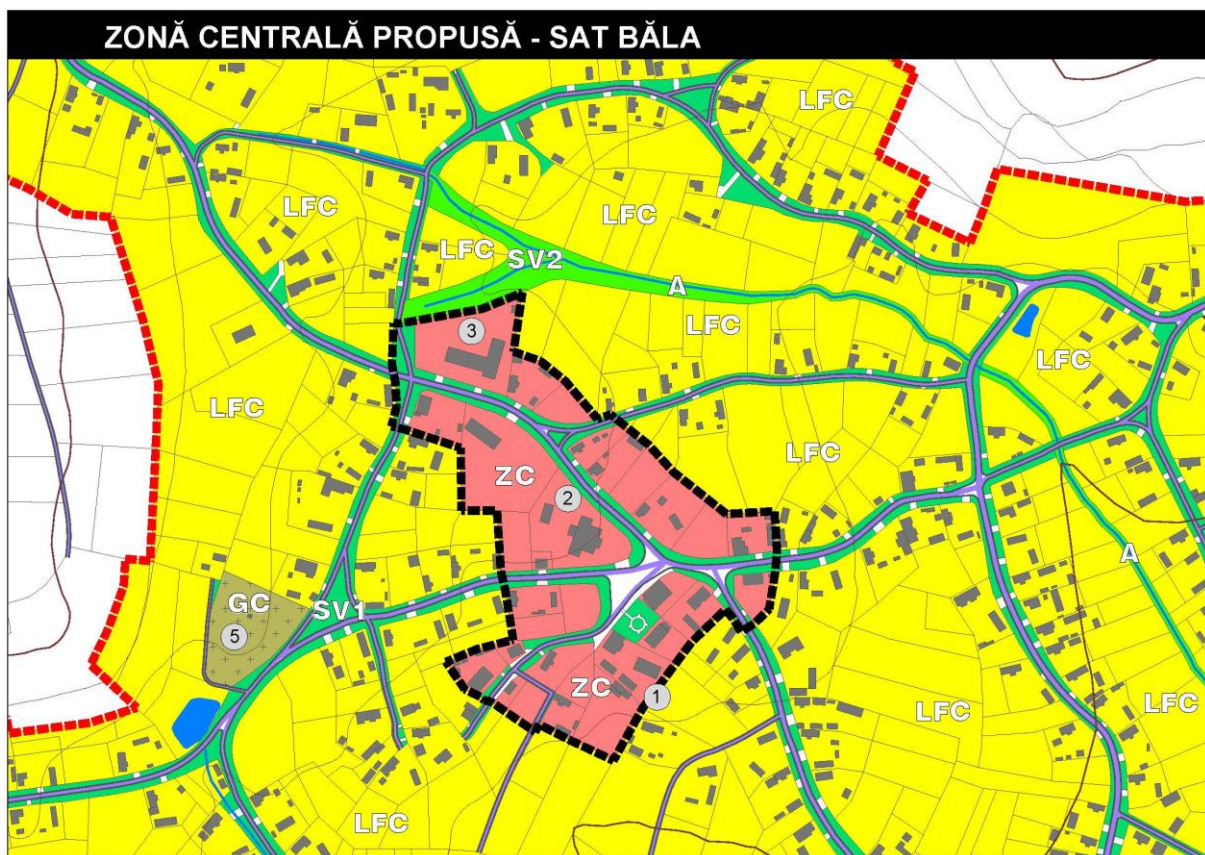
ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE (ISP)

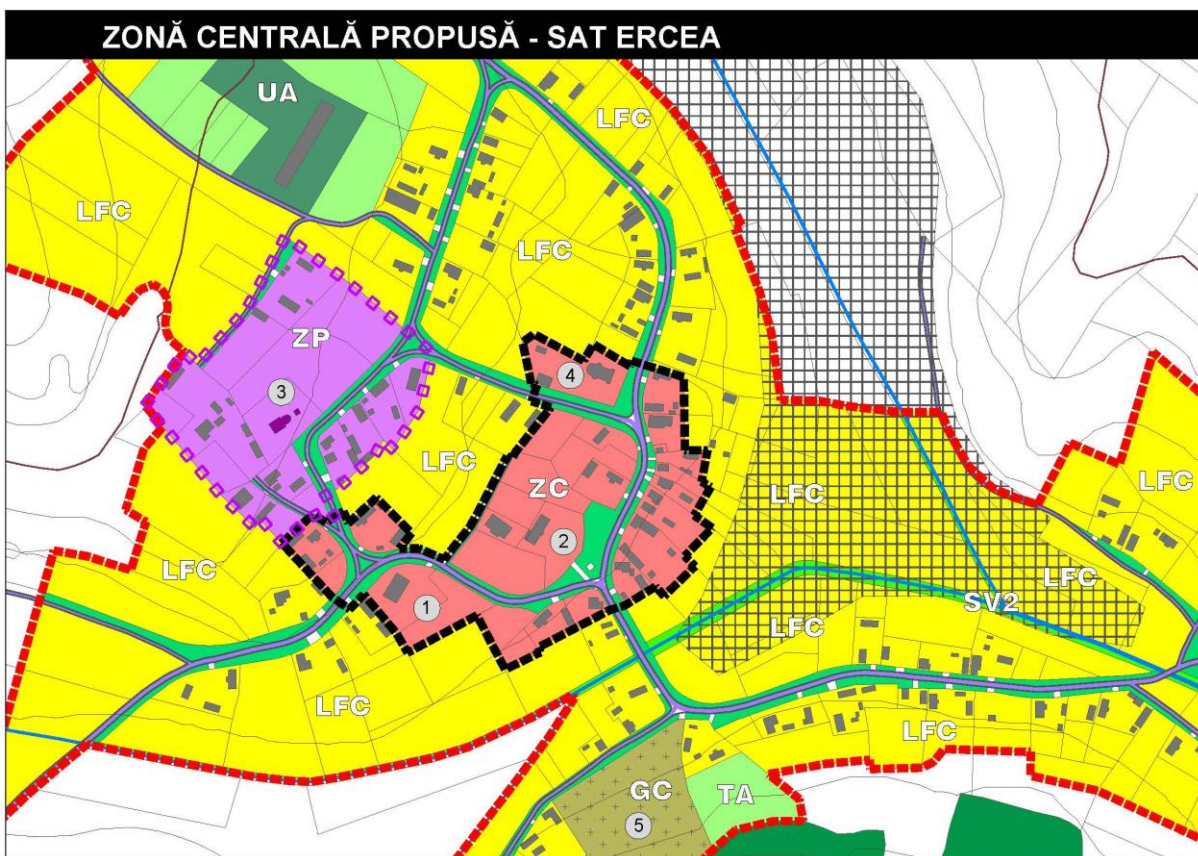
GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

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

Zona de instituții și servicii publice include următoarele subzone:

- **ZC** - Subzona centrală din exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice;
- **ISP** - Subzona instituții și servicii publice dispersate;





II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

ZC

1.1. Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală.

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

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

ZC

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

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

ZC

1.3. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații publice de tip piață și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale;
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice;
- Spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (de acces în imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

1.4. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:

ZC

- extinderi minore ale construcțiilor existente (conf. art. 1.1.);
- locuințe individuale și colective maxim P+2 niveluri (Hstreășină=10m);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

ZC, ISP

- instituții, servicii și echipamente publice;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - lăcașuri de cult;
 - comerț cu amănuntul;
 - activități manufacturiere nepoluante;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
 - sport și recreere;
 - accese carosabile, pietonale și parcaje la sol;
 - spații libere pietonale;
 - spații verzi amenajate – scuaruri publice;

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZC

- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, sănu atragă mai

- mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admite, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului;
- se admit implantări de mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, etc.) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;

ZC, ISP

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 50% din lungimea străzii;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

ZC

- se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- stații de betoane;
- autobaze;
- spălătorii chimice;

ZC, ISP

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari (peste 5 UVM);
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- orice fel de construcții adosate monumentelor istorice clasate;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

ZC

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

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

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

ZC, ISP

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

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

Pentru asigurarea construibilității oricărei parcele aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acesteia se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

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

Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:

- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;
- Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi de 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere;

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

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZC, ISP

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

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări publice, după funcțiune, astfel:

- la funcțiunile administrative 1 loc de parcare / 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;
- la funcțiunile financiar-bancare 1 loc de parcare / 20 salariați și un spor de min. 50% pentru clienți;
- la funcțiunile comerciale:
 - 2 locuri de parcare pentru unități cu $S_{\text{desfășurată}}$ mai mică de 400 mp;
 - 1 loc de parcare / 50 mp comerț $S_{\text{desfășurată}}$ mai mare de 400 de mp;
- la construcțiile de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare;
- la toate categoriile de construcții de învățământ se va asigura min. 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți;
- la construcțiile de sănătate se va asigura min. 1 loc de parcare la 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;
- la construcțiile de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă;

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

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

ZC, ISP

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

Apă

- Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.

Canalizare

- Se va realiza, extinde și moderniza, dacă este cazul, integral rețeaua specifică.
- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special

evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Electricitate

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie montate îngropat.
- Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.
- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.
- Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate, încastrate în zidărie.
- Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit rețele C.A.T.V. cu evitarea pozării vizibile a cablurilor pe fațade.
- Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

Gaze

- Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.
- Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.
- Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

Gospodărirea deșeurilor

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

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

ZC

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
locuințe izolate	350	15
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

Parcelele sub **150** mp, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente.

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

ISP

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
instituții și servicii publice	1000	30
microintreprinderi	500	15
intreprinderi mici	1000	30
adâncimea parcelei \geq frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZC, ISP

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

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

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Distanța între aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

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

ZC, ISP

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

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri.

ZC

- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim

jumătate din înălțimea la cornișă. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

ISP

- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** m. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

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

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

ART. 11. SUPRAFEȚE CONSTRUIE LA SOL **ZC, ISP**

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

ART. 12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR **ZC**

- Se va respecta alinierea cornișelor existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.
- Se admit construcții noi cu înălțimi mai mari decât cele existente, cu condiția preluării acestora prin mansarde.

ISP

- Se va păstra regimul de înălțime existent **D+P+1** (10 metri), dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic.

ZC, ISP

- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului;
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț, în cazul intersecțiilor de străzi;
- Se admit depășiri de 0,50 m la cornișă și de 1,00 m la coamă mai jos/sus față de clădirile existente, în cazul regimului de construire cuplat;

ART. 13. ASPECT EXTERIOR (FORME, MATERIALE, CULORI, ETC.) **ZC, ISP**

- Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri

compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

ZC

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, doar dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;
- utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.).

ZC

Reguli privind construcțiile existente

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul originar prin suprimarea adăugirilor.

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

Materiale

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

Goluri în zidărie

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

Tâmplăria exterioară

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

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

Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

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

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

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

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

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

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

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

Coșurile de fum și de ventilații

Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente. .

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Pentru anumite clădiri se pot autoriza vitralii sau alte combinații de sticlă, susținute cu argumente grafice.

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

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

ZC

Reguli relative la construcțiile noi

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

Se vor lua în considerare doar:

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

Materiale

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

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

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

ZC

Reguli speciale

Fațade comerciale-vitrine

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

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

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

Aspect, materiale și culori

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

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame
materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

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

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

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

ART. 14. SPAȚII LIBERE PLANTATE

ZC, ISP

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

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

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

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

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

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

Spații verzi cu rol de protecție și decorativ în cadrul incintei, pe funcțiuni:

- Construcții administrative: 10%
- Construcții culturale: 20%
- Construcții comerciale: 5%
- Dispensare: 10 mp/pacient
- Creșe și case de copii: 10-15 mp/copil
- Construcții de turism: 25%
- Construcții de învățământ, culte și sportive: 30%

ISP

În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000** mp, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ART. 15. ÎMPREJMUIRI

ZC

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor.

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

Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative din lemn este interzisă; porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.

ISP

separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri;

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

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

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

ART. 16. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZC

POT maxim = 40%

ISP

Procentul de ocupare va respecta normele specifice, conform funcțiunii propuse:

POT maxim = 50% pentru construcții și amenajări sportive;

POT maxim = 40% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;

POT maxim = 35% pentru construcții de turism;

POT maxim = 25% pentru construcții de învățământ, culte;

POT maxim = 20% pentru construcții de sănătate și asistență socială;

ART. 17. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZC

CUT maxim = 0,80 (regim de înălțime max P+1, Hstreășină = 7m);

ISP

CUT maxim = 1,50 pentru construcții și amenajări sportive;

CUT maxim = 1,20 pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;

CUT maxim = 1,05 pentru construcții de turism;

CUT maxim = 0,75 pentru construcții de învățământ, culte;

CUT maxim = 0,60 pentru construcții de sănătate și asistență socială;

Regim de înălțime max admis D+P+1, Hstreășină = 10 m

ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime cuprinde:

- **LFC** - Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția, prin:

- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/reparcelare.

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

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

PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

1.1. Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:

- locuințe individuale de maxim **D+P+M/S+P+M**, în regim de construire izolat;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim **100 mp** ADC (culte, creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club / bibliotecă / mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice / electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de joacă;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

1.2. Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală.

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

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

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine) în număr mai mare de 5 UVM;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 4,00 m și 4,20 m înălțime.

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

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.

Vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

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

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 6,00 mp / 4 ap și 2,00 mp / locuință.

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

Regimul de construire	Dimensiune minimă
	Suprafață (mp)
locuințe izolate	350
adâncimea parcelei \geq frontul la stradă	
frontul la stradă să fie de minim 15,00 m	
acces la drum public sau privat	

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

Clădirile noi se vor retrage de la aliniament cu minim **5,00** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității.

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

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

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** m. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,00** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri.

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

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

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- înălțimea la cornișă a clădirilor nu va depăși **D+P / P+M / D+P+M / P+1 (6,00 metri)**;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor de străzi;

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

12.1. Reguli generale

Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să se armonizeze și să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectură și plastică.

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

În aceste zone sunt interzise:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);
- utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.).

12.2. Reguli relative la construcții existente

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

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

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

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

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

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

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

Coșurile de fum se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică.

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

Se pot folosi, tâmplării de tip PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul).

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii.

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

12.3. Reguli relative la construcțiile noi

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

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;

- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.
Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul 12.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.
Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și panotaj decorativ (lemn);
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,50 metri (lemn);
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

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

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

LFC

POT maxim = 25 %;

LFC

POT maxim = 25 %;

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

LFC

CUT maxim = 0,60

Regim de înălțime max admis D+P/ P+M/ D+P+M /P+1, Hstreășină = 6 m.

ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE (UA)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde: unități agro – zootehnice / silvice și servicii conexe.

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

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

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

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

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

PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- unități depozitare;
- servicii conexe activităților agro-zootehnice și silvice;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare.
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

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

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare conform OMS 119/2014 modificat prin HG 741/2016 și prin OMS 994/2018, sunt următoarele:

Ferme de cabaline, până la 20 capete	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 capete	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 capete	200 m
Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
Ferme de păsări, până la 1000 de capete	50 m
Ferme de păsări, între 1001 - 5.000 de capete	200 m
Ferme de păsări, între 5001 - 10.000 de capete	500 m
Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine, caprine între 300 - 1500 de capete	100 m
Ferme de ovine, caprine cu peste 1500 de capete	200 m
Ferme de porci, până la 50 de capete	100 m
Ferme de porci, între 51 - 100 de capete	200 m
Ferme de porci, între 101 - 1.000 de capete	500 m
Complexuri de porci, între 1.000 - 10.000 de capete	1.000 m
Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete	100 m
Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
Ferme și crescătorii de struți	500 m
Ferme și crescătorii de melci	50 m
Spitale, clinici veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
Abatoare	500 m
Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	200 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	50 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale	500 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1.000 m

Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor cu capacitate între 5 și 100 to)	100 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor cu capacitate peste 100 to)	200 m

În spațiile publice sau private (de acces în imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACESE ȘI CIRCULAȚII

- 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;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
 - 1 loc parcare / 150 mp / suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
 - 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

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

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru microîntreprinderi / pentru întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **20,0** metri;
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **1000** mp și un front la stradă de minim **30,0** m.
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **3000** mp și un front la stradă de minim **50,0** m.

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

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi de minim **5,00** metri;

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

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **UA**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00** metri;

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

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **10,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesibile în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,00** metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei agro-zootehnice nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

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

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

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

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

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

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

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

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

POTmaxim = 40%

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

CUT maxim = 0,8 (Hstreășină maxim = 10 m)

ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE (SV)

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

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

Zona se compune din următoarele subzone:

SV1 Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri

SV2 Subzona perdele de protecție și pe malurile cursurilor de apă

PARTEA I Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

SV1 - sunt admise spații verzi publice:

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

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

De folosință specializată: parcuri sportive / ștranduri;

Ștrandurile vor respecta următoarelor cerințe:

- în amonte de ștrand să nu existe deversări de ape uzate orășenești sau industriale la o distanță care ar putea influența direct calitatea apei din zona ștrandului;
- la locul îmbăierii, apa ștrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecție sanitară, similar cu protecția surselor de apă de suprafață pentru alimentarea cu apă potabilă;
- panta de adâncime trebuie să fie uniformă și este de preferat ca proporția înclinării să nu depășească 1:15;
- în zonele de scăldat trebuie să se asigure un minimum de **2,5 m² luci de apă**, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 m,

și cel puțin **6,25 m² luci de apă**, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 m;

- zona de uscat sau de plajă a ștrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puțin **8 m² de zonă de uscat** pentru fiecare înotător;
- plajele vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie și vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la **250 m²** zonă de plajă.

SV2

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

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SV1 – POT max = 10%:

- se admit construcții cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane), activități sportive și alimentație publică;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și anexele necesare – vestiare, gradene, etc.

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

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

SV1, SV2:

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice diminuarea suprafețelor plantate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației;

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACESE ȘI CIRCULAȚII

SV1:

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
 - alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

SV2:

- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;

SV1, SV2

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

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SV1:

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

SV2 - fără obiect

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

SV1, SV2:

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare, dacă este cazul.

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

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate.

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

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

SV1 -

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

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

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

I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp;

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

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

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

SV2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

SV2 - fără obiect

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

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

SV2 - fără obiect

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

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

SV2 - fără obiect

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

SV1 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi parter.

SV2 - fără obiect

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

SV1 - adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

SV2 - fără obiect

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

SV1, SV2:

- 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 sau vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

SV1:

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

SV2

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

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

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

SV1 - POT maxim 10 %;

SV2 - POT maxim 10 %;

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

SV1 - CUT maxim 0,10 (H streășină = 4 m)

SV2 - CUT maxim 0,10 (H streășină = 4 m)

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de gospodărie comunală cuprinde cimitirele.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobată conform legii.

PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire;
- construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Înhumările și reînhumările se fac numai în cimitirele autorizate sanitar. Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m.
- Persoanele decedate vor putea fi depuse înainte de înhumare în sălile de ceremonii funerare numai pe baza certificatului de îmbălsămare. Persoanele decedate din cauza unor boli contagioase vor fi depuse în sălile de ceremonii funerare numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- În locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de minimum 2 m.
- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- se vor respecta distanțele impuse față de locuințe, prin OMS 119/2014 modificat prin HG 741/2016 și prin OMS 994/2018:

Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase	1.000 m
Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase	500 m
Crematorii umane	1.000 m
Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
Rampe de transfer deșeuri	200 m

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 și Art.2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- în cazul cimitirelor se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală;

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- se vor prevedea min. 10 parcaje / cimitir.

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

ART. 7, 8, 9, 10 – fără obiect

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

În cazul cimitirelor, la construcțiile funerare se vor respecta norme și reguli locale de a nu depăși înălțimi de **4,00** metri.

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

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- în cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri sau vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

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

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

POT maxim 20%

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

CUT maxim 0,15

ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (S)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de Postul de Poliție comunal, la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrări de construire / desființare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare, protejare, restaurare, conservare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare la căile de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri;
- amenajări care au ca scop lucrări de gospodărie a apelor, consolidare a malurilor sau de traversare a albiei.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.

Această măsură privește construcțiile și amenajările civile:

- de pe parcelele limitrofe și de pe parcelele de vis-a-vis în raport cu obiectivul cu destinație specială din intravilan;
- de pe parcelele amplasate în extravilan la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale.

(conf. H.G.R. nr. 62 / 1996 și Ordinul nr.34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 22/2/21.02.2018

Art. 14. ÎMPREJMUIRI

Din considerente urbanistice, ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

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

POT 50 %.

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

CUT 1,50

ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de pompare, posturi de transformare etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor și rețelelor de apă, stații de pompare, rezervor de înmagazinare a apei potabile, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și telefonică, alimentare cu gaz, etc;

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan;
- echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate, cu avizul „Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare”;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

• Rețele alimentare cu apă și canalizare

STAS 8591/1-91 - “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

OMS 119/2014 modificat prin HG 741/2016 și prin OMS 994/2018 privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

• Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare, prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în

- conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.
- Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluat agricole sau industriale, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezonul de precipitații atmosferice.
- Sursele de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare
- **Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4 – Art. 29, 30, 31, 32, 34):**
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, șocuri riverane) sau în sursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid – menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și / sau radioactive se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
 - Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent, în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.
 - Fosele septice vidanjabile, prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid – menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare, se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.
 - Distanțe față de locuințe, conform OMS 119/2014 modificat prin HG 741/2016 și prin OMS 994/2018:

Stații de epurare a apelor uzate menajere cu bazine acoperite	150 m
Stații de epurare de tip modular (containerizate)	50 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale și a apelor uzate menajere cu bazine deschise	300 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Parcuri eoliene	1.000 m

- **Rețele de alimentare cu energie electrică**

Conform Ordinului nr. 4/2007 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE -- MO 259 / 18.04.2007) se va respecta o distanță de protecție minimă de-a lungul liniilor electrice aeriene, măsurată din ax conform tabelului de mai jos:

Linii electrice aeriene (LEA)	Teren neîmpădurit
1...110 kV	2 x 12 = 24 m
220 kV	2 x 27,5 = 55 m
400 kV	2 x 37,5 = 75 m

Distanțe minime de siguranță

Linia electrică	Distanțe minime de siguranță pe orizontală între conductorul extrem și	Distanțe minime de siguranță pe verticală între conductorul inferior și
Clădiri		
LEA 0,4 kV	1 m	se interzice traversarea de LEA a clădirilor locuite
LEA 1 - 20 kV	3 m	
LEA 110 kV	4 m	4 m
LEA 220 kV	5 m	5 m
LEA 400 kV	7 m	7 m
Căi ferate electrificate		
LEA 20...110 kV	7,50 m	11,50 m
LEA 220 kV	8,50 m	12,50 m
LEA 4000 kV	9,50 m	13,50 m
Carosabil		
LEA 20 - 110 kV	1 m	7 m
LEA 220 kV	2 m	8 m
LEA 400 kV	3 m	9 m
Linii de telecomunicații aeriene		
LEA 0,4 kV	2 m	0,6 m
LEA 20 kV	3,5 m	3,5 m
LEA 110 kV	5 m	5 m
LEA 220 kV	6 m	6 m
LEA 400 kV	7 m	7 m
Linii de telecomunicații subterane		
LEA 20 kV	5 m	-
LEA 110...400 kV	30 m	-
Conductă supraterană cu fluide neinflamabile		
LEA 20 kV	5 m	3,5 m
LEA 110 kV	5 m	4 m
LEA 220 kV	6 m	5 m
LEA 220 kV	7 m	6 m
Conductă supraterană cu gaze		
LEA 0,4 kV	5 m	Se interzice

LEA 20 - 110 kV	15 m (5 m – cu măsuri de siguranță)	traversarea conductelor de transport de gaze
LEA 20 - 220 kV	16 m	
LEA 20 - 4000 kV	17 m	
Cursuri de ape nenavigabile		
LEA 20 kV	1 m	7 m
LEA 110 kV	2 m	7 m
LEA 220 kV	2 m	8 m
LEA 20 kV	3 m	9 m
Poduri, baraje, diguri		
LEA 20-110 kV	5 m	7 m
LEA 220 kV	6 m	8 m
LEA 400 kV	7 m	9 m
Fundația clădirii		
LES 6 / 20 kV	0,6 m	-
Conducte de apă-canalizare la adâncimea de peste 1,5 m		
LES 6 / 20 kV	0,5 m	0,25 m
Conducte termice		
LES 6 / 20 kV	0,5 m	0,2 m
Conducte de gaz		
LES 6 / 20 kV	0,6 m	0,25 m
Axul arborilor		
LEA 20 kV	-	1 m
LEA 110...400 kV	-	5 m
LES 6 / 20 kV	1 m	-

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007

Notă: Se interzice traversarea LEA peste construcții, terenuri de sport, parcaje, depozite de substanțe inflamabile / cu pericol de explozie, conducte de transport gaz, aeroporturi

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone rezidențiale sau mixte se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

PARTEA A II-A. Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ART. 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii;
- rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;
- rețelele de telecomunicații să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- rețelele de gaze naturale să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice;
- distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

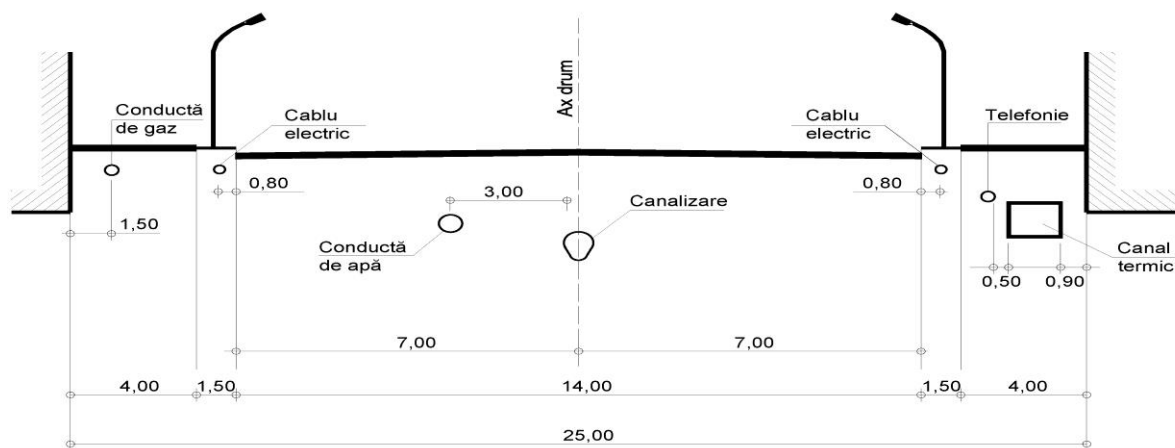
Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor din localități

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime de liberă trecere de minimum 6,0 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la minimum 1 m față de partea carosabilă.

Indicatoarele se amplasează în intersecții, de regulă, pe partea dreaptă a direcției de mers. Înălțimea stâlpului de susținere (distanța de la sol la extremitatea de jos a indicatorului) va avea minimum 2,20 m.

Atunci când este necesară o semnalizare specifică, susținerea indicatoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălțimea de liberă trecere de 5,0 m.



**AMPLASAREA ÎN LOCALITĂȚI
A REȚELOR EDILITARE SUBTERANE, EXECUTATE ÎN SĂPĂTURĂ**

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta normele tehnice specifice.

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

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

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

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- se vor respecta normele tehnice specifice.

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

- se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere vor fi plantate cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni;
- curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă;

Elementele străzii	Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor	
	Arbori (m)	Arbuști (m)
Cabluri electrice subterane	2	1,5
Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare	2	-
Borduri ale drumurilor	1	0,4
Stâlpi de cabluri electrice	1	0,5

Conductor electrici aeriени sub tensiune	Distanța de la fire la coroana arborilor	
	în sus (m)	în lateral (m)
peste 220 V	2	5
până la 220 V (fire neizolate)	2	5
până la 220 V (fire izolate)	0,5	1

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- se vor respecta normele tehnice specifice.
- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2,00** metri 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 2,00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

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

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

POT maxim = 20.

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

CUT maxim = 0.4.

ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE (CC)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona căi de comunicație cuprinde:

CC – Căi de comunicație rutieră, pietonale, piste de biciclete și construcții aferente

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

PARTEA I. Natura ocupării și utilizării terenului

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasaje rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

Drumurile naționale și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

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

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului / străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții,

precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranță ale podului, includ și suprafețe de teren aflate sub pod:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	20	18

Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului la marginea exterioară a zonei de protecție.

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim **1,20 m** înălțime.

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național se va obține avizul organelor competente, pe baza Ordonanței nr. 43 / 1997 republicată, privind regimul drumurilor.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să debușeze în drumul național numai în două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar¹, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul drumurilor naționale europene, respectiv 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național.

Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

Drumurile publice vor fi prevăzute, prin grija autorităților administrației publice locale, cu stații amenajate în afara platformei drumului, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate.

Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale (de consiliile locale în intravilan și de consiliile județene în extravilan) cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

¹ Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Proiectarea drumurilor noi, modernizarea, consolidarea sau reabilitarea drumurilor existente se realizează în funcție de vitezele de proiectare.

Clasa tehnică a drumurilor publice	Vitezele de proiectare, în km/h, în regiune		
	șes	deal	munte
I	130 (100)	110 (80)	80 (80)
II	100 (80)	80 (50)	60 (40)
III	90 (60)	50 (40)	40 (30)
IV	60 (50)	40 (40)	30 (25)
V	50 (40)	40 (25)	25 (25)

Viteza de proiectare poate fi redusă în cazuri excepționale pe sectoare de drum cu lungime limitată, în condiții grele de desfășurare a traseului și/sau acolo unde condițiile de mediu adiacente drumului o impun, în vederea neafectării resurselor istorice și estetice și pentru evitarea unor lucrări costisitoare, pe baza unui calcul tehnico-economic.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- executarea unor lucrări care periclitizează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- ocuparea părții carosabile, benzii de urgență sau mediană a autostrăzilor, acostamentului, zonei de siguranță a podurilor, stațiilor mijloacelor de transport în comun, spațiilor de control sau de serviciu ale administratorului drumului, șanțurilor, trotuarelor, pistelor și zonelor de siguranță ale drumului, precum și afectarea stării de curățenie a acestora (curățarea sau spălarea vehiculelor, intrarea pe drum a vehiculelor cu noroi pe roți sau pe șenile, pierderea de materiale de construcție / de lubrifianți / produse inflamabile, toxice / de altă natură, prin scurgere din vehicule în timpul transportului);
- amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții;
- amenajarea parcărilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase;
- obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

- culturi agricole sau forestiere în zona de siguranță a căilor de comunicație;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - realizarea traversărilor pietonale sub și supraterane
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ART. 4. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- 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;
- accesese și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanenta.

Străzile din comuna Băla se clasifică în 2 categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile:

- categoria III, cu două benzi de circulație
- categoria IV, cu o bandă de circulație

Categoria străzii	Numărul benzii de circulație	Lățimea unei benzi de circulație, m	Lățimea părții carosabile m
III	2	3,00 - 3,50	6,00 - 7,00
IV	1	3,00 - 3,50	3,00 - 3,50

Rețeaua stradală se compune din:

- rețeaua principală de circulație, compusă din străzile care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrațiile și tranzitul prin localitate;
- rețeaua secundară de circulație, compusă din străzile care asigură accesese și legăturile locale;

- rețeaua de dotări a circulației, compusă din parcaje, stații de transport în comun, stații de întreținere și alimentare a autovehiculelor etc.

Viteza de bază se stabilește în raport cu categoria străzii, intensitatea medie a circulației și condițiile locale.

Categoria străzii	Viteza de bază (km/oră)
III	40...50
IV	<= 25

OBSERVAȚIE: În condiții de teren accidentat, viteza de bază se poate reduce pe baza unui calcul tehnico-economic, pe sectoare de maximum 20 % din lungimea traseului, până la 25 km/h în cazul categoriei III.

Categoria străzii	Intersecții cu relații de trafic complete stânga-dreapta	Intersecții cu relații de trafic numai dreapta
	Distanțe minime între intersecții (m)	
III	200	50
IV	Sub 100	Sub 50

OBSERVAȚIE: În cazul în care structura rețelei existente de străzi nu asigură distanțele între intersecții stabilite în tabel, capacitatea de circulație se reduce conform prevederilor STAS 10144/5-89.

Categoria străzii	Raze racord (m)
III	9...15
IV	6...12

OBSERVAȚIE: valorile mai mari ale razelor de racordare se adoptă dacă ponderea mijloacelor de transport în comun autocamioane, autovehicule speciale, autotrenuri și vehicule articulate depășește 10% din totalul participanților la trafic.

Distanțele de vizibilitate minime care trebuie asigurate în curbe sunt date în tabelul de mai jos. Distanțele de vizibilitate corespunzătoare confortului optic sport se adoptă în curbele cu o rază mai mare sau egală cu raza .

Condiții de vizibilitate în curbă	Viteză de bază (km/h)				
	25	30	40	50	60
	Distanța de vizibilitate (m)				
Confort optic normal	50	60	70	100	120
Confort optic sport	60	75	90	130	

Străzile de deservire locală care se înfundă și au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulație se prevăd lărgiri ale părții carosabile necesare întâlnirilor și depășirilor de autovehicule. Aceste lărgiri se amenajează ca o a doua bandă de circulație de 10...15 m lungime și se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum și în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m.

Declivitățile maxime admise în aliniamente și în curbe de raze egale sau mai mari ca rază , conform tabelului de mai jos.

Configurația terenului	Viteza de bază (km/h)		
	Sub 40	40...50	50...60
	Declivități maxime (%)		
Câmpie, terasă	6	5	4
Deal, coline	7,5	6	5
Munte	9	7	6

Pentru străzi de categoria IV situate pe teren accidentat se admit declivități excepționale până la 12 % dar numai pe sectoarele până la 100 m lungime, condiționat de măsuri suplimentare pe siguranța circulației (parapete, indicatoare de circulație etc.)

Declivitățile maxime pe rampele podurilor și pasajelor denivelate sunt de 6 % pentru străzile de categoria III. În zone intersecțiilor de străzi, declivitatea maximă este 3,5...4,5 %.

ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puțin 0,5 % pentru rigole nepavate și 0,3 % pentru rigole pavate.

Linia roșie se proiectează de regulă, din succesiuni de declivități dirijate în același sens, în concordanță cu configurația terenului, cu sistematizarea verticală a zonei și cu categoria tehnică a arterei, evitându-se alternanțele de rampe și pante.

Lungimea minimă a pasului de proiectare a liniei roșii este conform tabelului:

Categoria străzii	Lungimea minimă a pasului de proiectare (m)
III	100
IV	50 și mai puțin

Declivitatea rampei %	4	5	6	7	8
Lungimea minimă a rampei pe care se introduce banda de circulație suplimentară (m)	200	150	100	75	50

Străzile de categoria III și IV cu declivități mari pot fi prevăzute cu o bandă de circulație suplimentară, de 3,50 m lățime, în sensul de urcare. Introducerea benzii suplimentare pe rampe cu lungimi mai mari decât valorile din tabelul de mai jos, dacă în componența traficului sunt mijloace de transport în comun sau dacă traficul greu reprezintă peste 10% din totalul vehiculelor.

Pe străzile cu declivități mari se amenajează odihne cu declivități mai mici de 2 % situate la diferențe de nivel de 20... 25 m. Odihnele se pot prevedea cu belvedere, separate de calea curentă prin fâșii verzi.

Nr. crt.	Tipul îmbrăcămînții străzii	Panta transversală %
1	Îmbrăcămîntea părții carosabile: pavaj de calupuri	2,5
	pavaj de pavele normale și anormale, împietruiri și macadam	2,5... 3,0
	pavaj de piatră brută și bolovani	3,0
	îmbrăcămînți asfaltice	2,5
	îmbrăcămînți din beton de ciment	2,0
2	Îmbrăcămîntea trotuarelor: îmbrăcămînți asfaltice	2,5
	împietruiri	3,0
	dale din beton	2,5
3	Îmbrăcămîntea în piețe și platforme	0,5...2,5

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m.

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă are lățimea de 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permit prevederea fâșiilor libere; în caz contrar, trotuarele sunt adiacente părții carosabile.

În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmărește, de regulă, declivitatea părții carosabile. În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roșie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiții cât mai avantajoase.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensității de circulație mai mare de 1000 pietoni pe oră și 8 % pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6 % respectiv 8 % trotuarele se amenajează cu trepte.

Nr. crt.	Elementul străzii	Înălțimea liberă a bordurii, (cm)	Domeniul de aplicare
1	Partea carosabilă	12...14	Străzi magistrale
		12...16	Străzi de legătură, colectoare și de deservire locală
		14...18	Străzi pentru trafic industrial
		4...8	Esplanada, alei în parcuri
		6...18	Străzi cu declivitate mică amenajate cu rigole cu pante și contrapante
		14...16	Peroanele stațiilor de transport în comun insule
		10...12	La traversările de pietoni
2	Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști	4...6	Față de spații verzi adiacente
3	Platforme de parcare adiacente străzii	0...4	Față de partea carosabilă adiacentă

Tipul îmbrăcăminților	Panta transversală, %	
	maximă	minimă
Îmbrăcămiți bituminoase	2,5	0,5
Pietruiri, balastări	3	1
Dale din beton	2,5	0,5

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălțimea acestora de max. 15 cm, iar lățimea de min. 25 cm. Pentru ușurința circulației pietonilor, ca înălțimea și lățimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform

prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m;

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Pentru protejarea pietonilor și respectiv a cicliștilor în sectoarele periculoase cu circulația foarte intensă și eterogenă – ca de exemplu în dreptul ieșirilor din școli, la intersecții principale etc. – se prevăd parapete de siguranță (h=0,90 m) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de cicliști, sau spațiu verde de siguranță.

Pe poduri, podețe și pasarele, lățimea trotuarelor se determină în funcție de intensitatea fluxurilor de pietoni și de prevederile din STAS 2924-86.

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6...20 cm, în mod curent 15 cm.

Pistele de cicliști în localități sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor și a pietonilor și sunt separate de partea carosabilă și respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Traseul în plan al pistei de cicliști este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Pentru pistele de cicliști amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să asigure un spațiu de siguranță de 1,00 - 1,50 m lățime față de marginea acostamentului. Spațiul de siguranță poate fi înlocuit cu un parapet.

Declivitatea longitudinală a pistei de cicliști urmărește de regulă declivitatea părții carosabile a drumului. În cazul terenurilor accidentate, pista de cicliști se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări și suprafața de teren ocupată, fără a se depăși declivitatea de 4%.

Categ. străzii	Nr. benzi	Lățime carosabil (m)	Elementele străzii	Dimensiunile elementelor străzii, în m, în funcție de numărul de pietoni pe oră pentru trotuare amplasate:					
				Lângă locuințe:					
				Până la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Lângă magazine:					
				Până la 700	1400	2100	2800	3500	4200
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fășie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Lăț. totală*	12,00	13,00	14,00	16,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
		Fășie liberă	-	-	-	-	-	-	
		Lăț. totală*	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-	
		6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fășie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
Lăț. totală*	11,00		12,00	13,00	15,00	-	-		
Trotuar	1,00		1,50	2,00	3,00	-	-		
Fășie liberă	-	-	-	-	-	-			
Lăț. totală*	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-			
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fășie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăț. totală*	5,50	-	-	-	-	-
		3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fășie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăț. totală**	5,00	-	-	-	-	-

*Când distanța dintre fronturile construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzii depășește lățimea totală ocupată de trotuare, fâșii libere și partea carosabilă, spațiile disponibile se pot amenaja funcțional (zone verzi, largiri de trotuare etc.)

**La străzile de categoria IV când numărul de pietoni pe oră este mai mic de 200, se prevede un trotuar, cu lățime de 1,00 m. Lățimea totală a străzii este 4,50 respectiv 4,00 m.

În funcție de condițiile locale, traseul pistei de cicliști se poate îndrepta mai mult sau mai puțin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

Observație: În anumite cazuri justificate tehnic și economic, se admit și declivități mai mari, până la 7% dar pe lungimi reduse, conform tabelului.

Declivitatea maximă longitudinală (%)	Lungimea max. cu această declivitate (m)
5	200
6	150
7	75

Lățimea minimă a pistelor de cicliști trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă și un sens de circulație, 1,50 m pentru două benzi și un sens de circulație și 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație.

La racordarea pistelor de cicliști cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teșite cu înclinarea 1:3. Când pista de cicliști este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.

În profil transversal, pista de cicliști se amenajează cu pantă transversală unică, în funcție de tipul îmbrăcăminților.

Gabaritul pistei de cicliști asigură o înălțime liberă de trecere de 2,40 m

Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de cicliști la construcții sau alte căi de circulație învecinate este de:

- 0,50 m până la construcțiile laterale
- 1,50 până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și aleile de pietoni.

ART. 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART. 6. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

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

ART. 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform documentațiilor de urbanism și studiilor de specialitate.

ART. 8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform documentațiilor de urbanism și studiilor de specialitate.

Clădirile se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranță față de căile de comunicație:

- 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal / străzi, pe ambele părți;

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

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri

ART. 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice

ART. 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului (max P+1).

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

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ART. 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp și tratate peisagistic;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile construcțiilor rutiere vor fi transparente spre stradă, cu înălțimi de maxim **2.00** metri și vor fi dublate cu gard viu.

PARTEA A III-A. Posibilități maximale de ocupare și utilizare a terenului

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

POT max. pentru construcții = 50 %;

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

CUT max. pentru construcții = 1,50 D+P+M / P+1 (Hmax. streșină = 7 m);

ZONA REZERVATĂ PENTRU TERENURI AGRICOLE (TA)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenurile agricole din intravilan și extravilan, proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenurile agricole cuprind suprafețe productive: arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânațe, sere, solarii și altele asemenea, dar și vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), pășuni împădurite, construcții și instalații agro-zootehnice și de exploatare agricolă, platforme și stații de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități agricole (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor / utilajelor agricole, lacuri piscicole), în conformitate cu prevederile legilor nr 18 / 1991 și 50 / 1991 (republicate);
- Construcții cu destinație militară;
- Rețele tehnico-edilitare, amplasate în imediata apropiere a căilor de comunicație existente;
- Groapă ecologică de depozitare a deșeurilor menajere;
- Căi de comunicație rutieră – modernizare DJ 151B, DC 71, DC 72.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, șoselelor de importanță deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatării gazului, conductelor magistrale de transport gaze, lucrărilor de gospodărie a apelor și de amenajare a surselor de apă / canalizare.

ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE (N)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile degradate constituite în perimetre și propuse a fi ameliorate prin împădurire sau îmbunătățiri funciare sunt înregistrate ca "terenuri neproductive".

Scopul amenajărilor de îmbunătățiri funciare este de valorificare superioară a fondului funciar, în principal creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

ZONA OCUPATĂ DE APE (A)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ocupată de ape (A) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.

Zona ocupată de ape cuprinde:

- Cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor;
- Cursuri de apă necadastrale (cu lungimea cursului sub 5 km), care nu intră sub incidența legii apelor;
- Lacuri;

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

Utilizări permise: platforme meteorologice și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Îndiguirile și regularizările cursurilor de apă cuprind, următoarele lucrări: îndiguirii, calibrări și reprofilări de albie, tăieri de coturi, derivații, consolidări de maluri, acumulări temporare, cantoane, construcții pentru asigurarea pazei și a siguranței în exploatare, cu instalațiile aferente.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Utilizări permise cu condiții: poduri, necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul RA Apele Române.

Zone de protecție conform Legii nr. 107 /1996 - legea apelor, republicată

- a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă
- | | | | |
|----------------------------------|---|-------|----------|
| Lățimea cursului de apă (m): | sub 10 | 10-50 | peste 51 |
| Lățimea zonei de protecție (m): | 5 | 15 | 20 |
| Cursuri de apă regularizate (m): | 2 | 3 | 5 |
| Cursuri de apă îndiguite (m): | toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m. | | |
- b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:
– indiferent de suprafață, 5 m la care se adauga zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.
- c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:
– între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.
- d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:
– 4 m spre interiorul incintei.
- e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică
– 3 m.
- f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:
Lățimea zonei de protecție (m):
- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale - 20 m în jurul acestora;
 - instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice - 2 m în jurul acestora;
 - borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor - 1 m în jurul acestora;
- g) Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători - 1,5 m în jurul acestora.

NOTĂ

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Nota: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă.

PĂDURI (P)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național.

Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

Termenul pădure include:

- a) terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;
- d) terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4 calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- e) plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. (1).

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, etc.);
- pentru alte construcții (*decat cantoane silvice și drumuri forestiere*) orice lucrare (militară, comunicații etc.) trebuie să se respecte prevederile din Legea 46/2008 art. 35-41

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a administrației publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

Ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier, în alte scopuri decât cele

silvice – cu sau fără defrișarea pădurii, se aprobă potrivit legii și se face de regulă, pe bază de schimb (conf. Codului Silvic). Terenurile preluate, trebuie să fie apte a fi împădurite, și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care-l înlocuiește. Înregistrarea în evidențele de cadastru general este obligatorie, pentru ambele părți.

Prin excepție de la prevederile art. 35 este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoaterea /definitivă a unor terenuri necesare realizării obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, precum și a unor terenuri pe care sunt amplasate capacități de producție și/sau servicii pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională.

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

- a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale.
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;
- e) surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
- f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

Ocuparea temporară de terenuri din fondul forestier național este permisă numai pe o perioadă determinată de timp, în scopul realizării obiectivelor din categoria celor prevăzute la art. 36 și la art. 37 alin. (1) lit. e) și f) și cu asigurarea plății anticipate a obligațiilor bănești de către beneficiarul aprobării de scoatere din fondul forestier național pentru obiectivul respectiv.

ZONE NATURALE PROTEJATE (ZNP)

REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚILOR PE TERITORIUL – ROSCI0100 Lacurile Fărăgău-Glodei.

ART. 1.

Aria naturală protejată ROSCI0100 din comună deține structură de administrare, managementul acesteia făcându-se de Agenția pentru Protecția Mediului Mureș și Asociația NYCTICORAX. La acest moment aria naturală protejată deține plan de management și regulament. Regulamentul unei arii naturale protejate reprezintă documentul în care se includ toate prevederile legate de activitățile umane permise și modul lor de aprobare, precum și activitățile restricționate sau interzise pe teritoriul ariei naturale protejate.

ART. 2.

Respectarea planurilor de management și a regulamentelor ariilor naturale protejate este obligatorie pentru administratorii ariilor naturale protejate, pentru autoritățile care reglementează activități pe teritoriul ariilor naturale protejate, precum și pentru persoanele fizice și juridice care dețin sau care administrează terenuri și alte bunuri și/sau care desfășoară activități în perimetrul și în vecinătatea ariei naturale protejate.

ART. 3.

Sunt interzise activitățile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot să genereze poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere obiectivele de protecție și conservare a speciilor și habitatelor. Pentru protejarea și conservarea păsărilor sălbatice, inclusiv a celor migratoare, sunt interzise activitățile din afara ariilor naturale protejate care ar produce poluarea sau deteriorarea habitatelor.

ART.4.

Orice plan sau proiect care nu are o legătură directă ori nu este necesar pentru managementul ariei naturale protejate de interes comunitar, dar care ar putea afecta în mod semnificativ aria, singur sau în combinație cu alte planuri ori proiecte, este supus unei evaluări adecvate a efectelor potențiale asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, avându-se în vedere obiectivele de conservare a acesteia.

ART. 5.

Acordul de mediu, avizul de mediu sau avizul Natura 2000, pentru proiectele și/sau planurile prevăzute la alineatul 4 se emite numai dacă proiectul sau planul nu afectează în mod negativ integritatea ariei naturale protejate respective și după consultarea publicului, în conformitate cu legislația în domeniu.

ART.6.

În procedura de emitere a actelor de reglementare pentru planuri, proiecte și/sau activități care pot afecta semnificativ ariile naturale protejate de interes comunitar din comună, se va solicita și se va ține seama de avizul administratorilor.

DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subsistență sau comercializare.
- ARIA CONSTRUITĂ = Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.
- ARIA DESFĂȘURATĂ = Suma ariilor nivelurilor unei clădiri (în calcul nu se cuprind ariile podurilor și ale subsolurilor tehnice cu înălțimea mai mică de 1,8 m).
- AUTORIZARE DIRECTĂ = Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în *Regulamentul local de urbanism* până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor zonale, conform legii.
- BILANȚ TERITORIAL = Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procedurale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafețele balcoanelor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, a podurilor neutilizabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- CONSTRUCȚII PROVIZORII = Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.
- DOMENIU PUBLIC = Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate: construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice; gări și aeroporturi; terenurile cu destinație forestieră; albiile râurilor,

cuvetele lacurilor de interes public, inclusiv plajele; terenurile pentru rezervații naturale și istorice, monumente ale naturii; terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ- teritoriale județ/municipiu).

- **EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ** = Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

- **EXTRAVILAN** = Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

- I.M.M.- întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 49 angajați;
- unități mijlocii – între 50 și 249 angajați;
- unități mari – peste 250 angajați.

- **INFRASTRUCTURA** = Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

- **INSTITUȚII PUBLICE** = Construcții ce adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

- **INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE** = Reglementare impusă pentru unele zone sau trenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și instruită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, în registrul cadastral.

- **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR** = Înălțimea construcțiilor măsurată la nivelul fațadelor reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă
- punctul de rupere al pantei pentru construcțiile mansardate
- partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă;
- streășina lucarnelor.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a

parapetului terasei, înălțimea și numărul de niveluri al clădirilor în pantă se va considera la intrarea principală în imobil, respectiv cea care se vede din stradă.

- MOBILIER URBAN = Lucrări de utilitate publică și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, bănci, coșuri pentru gunoi, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul (transformat în procente), dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse terasele descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, platformele scărilor de acces și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Curtiile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- RAZA DE SERVIRE = Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele minime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii.

- REGIM DE CONSTRUIRE = Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: aliniere față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM = Document aprobat de Guvernul României prin HG nr. 525/ 1996 (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996 și republicat în Monitorul Oficial Nr. 856/2002) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.

- SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, cluburi, biblioteci de cartier, comerț alimentar și nealimentar, prestări servicii etc.

- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.