



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

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

rad

Beneficiar:

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
ARAD**

FOAIE DE CAPĂ

Proiect N°: 25.000

Faza: P.U.G.

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

Conținut volum: VOLUM VIa
- REGULAMENT AFERENT P.U.G.
UTR 1-15

Director general: arh. GHEORGHE SECULICI

Șef coordonare: arh. ELISABETA COSMA

Șef proiect: arh. GHEORGHE SECULICI



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

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

Beneficiar:

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
 ARAD**

FOAIE DE CAPĂT

2. **Proiect N°:** 25.000 **Faza:** P.U.C
- Denumire proiect:** P.U.G. MUNICIPIUL ARAD
 REGULAMENT
3. **ED** **Coținut volum:** VOLUM VIa
 - REGULAMENT AFERENT
 UTR 1-15

ire **ge** **rh. GHEORGHE SEC**

șef: **rh. ELISABETA COS**

rh. GHEORGHE SF

PROIECT ARAD2900 ARAD - ROMANIA
Bd. DECEBAL nr. 2Tel: +40-(0)57-280.286
+40-(0)57-281.585Fax: +40-(0)57-280.848
E-mail: proiect@inext.ro

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

den. pr.: P.U.G. Municipiului Arad
REGULAMENT

COMISIA DE RESPONSABILITATE

1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Director general: arh. GHEORGHE SECULICI

Șef coordonare: arh. ELISABETA COSMA

Șef proiect: arh. GHEORGHE SECULICI

2. ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI:

Urbanism: arh. ELVIRA ȘERBAN

3. EDITARE:

Culegere text: ILEANA KALMÁR

Tehnoredactare: RODICA PAP

UTR 1 + 15

Întocmit:

arh. ELVIRA ȘERBAN



PROIECT ARAD

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

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

REGULAMENT

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE SINTEZĂ

VOLUMUL II: MEMORIU GENERAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ

VOLUMUL III: MEMORIU GENERAL - DISFUNȚIONALITĂȚI

VOLUMUL IV: MEMORIU GENERAL - REGLEMENTĂRI

VOLUMUL V: STUDII DE FUNDAMENTARE P.U.G.

Va - Evoluția Municipiului Arad sub aspect istorico-cultural, urbanistic arhitectural

Vb - Organizarea circulației feroviare din cadrul Municipiului Arad (I.S.P.C.F. București)

Vc - Referat tehnic privind Aeroportul Arad și influența lui asupra dezvoltării orașului (IPTANA - București)

Vd - Referat tehnic privind rețeaua de drumuri naționale din Județul Arad (IPTANA București)

Ve - Studiul de trafic

Vf - Studiu privind repartitia populației și gospodăriilor pe cartiere - conform recensământ (Societatea de servicii informatice Arad)

Vg - Studiul de salubritate S.C. "PROIECT ARAD" S.A.

Vh - Studiul zonelor verzi ale Municipiului Arad (PARC-SILVA-Timișoara)

Vi - Studiul energetic - Situația existentă, disfuncționalități și propuneri pentru Municipiul Arad (F.R.E. Timișoara)

Vj - Studiul energetic - Situația existentă, disfuncționalități și propuneri pentru Municipiul Arad (F.R.E. Arad)

Vk - Protecția și conservarea mediului în Municipiul Arad (Universitatea de Vest "Vasile Goldiș")

VOLUMUL VI: REGULAMENT AFERENT P.U.G.

Vla - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 1-15

Vlb - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 16-30

Vlc - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 31-45

Vld - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 46-60

Vle - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 61-72

Vlf - REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR-uri TRUPURI IZOLATE

Întocmit:
arh. ELVIRA ȘERBAN
Șerban

**PROIECT® ARAD**

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

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

REGULAMENT

BORDEROU VOLUM V1a

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROU DE VOLUME	3
IV. BORDEROU VOLUM V1a	4
V. REGULAMENT AFERENT P.U.G.	5
1. DISPOZIȚII GENERALE	5
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII	6
3. ZONIFICAREA TERITORIULUI	10
4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	12
U.T.R.-uri - INTRAVILAN MUNICIPIU UTR 1-15	

Întocmit:

arh. ELVIRA ȘERBAN

**PROIECT ARAD**

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

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

REGULAMENT

REGULAMENT AFERENT P.U.G.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic general este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism. (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale municipiului se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal Legea Nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicană); H.G.R. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism au fost preluate prevederile cuprinse în documentații de urbanism aprobate conform legii.

P.U.Z. MICALACA

P.U.D. FABRICA DE ZAHĂR

P.U.Z. PODGORIA

P.U.Z. CEALA

P.U.Z. FABRICA DE ZAHĂR

P.U.D. RESTAURANT DRIVE

P.U.D. COMPLEX PRESTĂRI SERVICII

P.U.D. STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI SHELL

- pr.nr. 23.196

- pr. nr. 26.119

- pr. nr. 23.198

- pr. nr. 23.192

- pr. nr. 26.119

- pr. nr. 26.119

- pr. nr. 29.030

- pr. nr. 29.114

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan:

- intravilanul municipiului
- 2 ... trupuri izolate

3.2. După aprobare intravilanul figurat în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

3.3. Zonificarea funcțională a localității a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general.

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință a fost evidențiată în planșa care cuprinde delimitarea U.T.R.-urilor. U.T.R.-ul cuprinde o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

Au fost delimitate:

- 72 U.T.R.-uri în cadrul municipiului
- U.T.R.-uri trupurile izolate

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 3 - Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

- Trupurile izolate U.T.R. 1,2 ... 2/4

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- intravilan municipiu U.T.R. 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 71
- trupuri izolate U.T.R. 1, 2, 3 ... 216

4.3. Pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilan se au în vedere prevederile art. 5 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 5 - Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- intravilan municipiu U.T.R. 67, 72
- trupuri izolate U.T.R. 165, 158, 159, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157

4.4. La autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale solului se are în vedere art. 6.

Articolul 6 - Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

- trupuri izolate U.T.R. 1A, 2A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 208A, 209A, 210A, 211A, 212A

4.5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la aliniatul (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează condițiile respectării prevederilor articolului 8 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

- în intravilan - zona protejată

4.7. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor articolului 9 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 9 - Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile prin ordin al ministrului culturii.

- în intravilan - zona protejată

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 10 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- (2) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- zona inundabilă a râului Mureș

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație se realizează în condițiile respectării prevederilor articolului 11 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului
- (3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile și amenajările, care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3. 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 în condițiile respectării prevederilor articolului 16 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 16 - Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

5.4. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile articolului 13 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 13 - Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor articolului 16 din Regulamentul general de urbanism.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale

6.1. Zonele funcționale stabilite conform punctului (3.3.) din Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general și în planșele desenate de la punctul V, cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

6.2. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate (de exemplu: locuințe cu caracter urban, rural, de vacanță etc.).

6.3. Localitatea care face obiectul Regulamentului local de urbanism, are, de regulă, următoarele zone și subzone funcționale:

- C - ZONA CENTRALĂ

- LM - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2

- subzone
- exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban;
 - exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural;
 - predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
 - predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;
 - alte categorii

- LI - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI

- subzone
- exclusiv rezidențială;
 - predominant rezidențială;
 - alte categorii

- IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

- subzone
- construcții administrative și financiar bancare;
 - construcții comerciale;
 - construcții de cult;
 - construcții de cultură;
 - construcții de învățământ;
 - construcții de sănătate;
 - construcții pentru turism;
 - construcții și amenajări sportive;
 - alte categorii instituții publice sau servicii

(Se va individualiza subzona funcțională; exemplu: a = administrative, c = comerciale etc.)

- I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

- A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

- P - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE

- subzone
- parcuri;
 - păduri amenajate;
 - complexe sportive;
 - turism;
 - perdele de protecție;
 - alte categorii spații verzi amenajate

(Se va individualiza subzona funcțională; exemplu: p = parcuri, pd = păduri; pp = perdele de protecție etc.)

- **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
- **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**
- **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE ȘI CONSTRUCTII AFERENTE**
 - subzone – căi de comunicație rutiere;
 - căi de comunicație feroviare;
 - căi de comunicație navale;
 - căi de comunicație aeriene

(Se va individualiza subzona funcțională; exemplu: r = căi rutiere, f = căi feroviare etc.)

- **S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**
- **TSE - ZONA PENTRU EXPLOATAREA RESURSELOR SUBSOLULUI**
- **TR - ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE**
- **TA - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

(4) Se vor specifica numai acele zone și subzone funcționale careu au fost puse în evidență prin documentația elaborată (P.U.G.).

**PROIECT® ARAD**

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

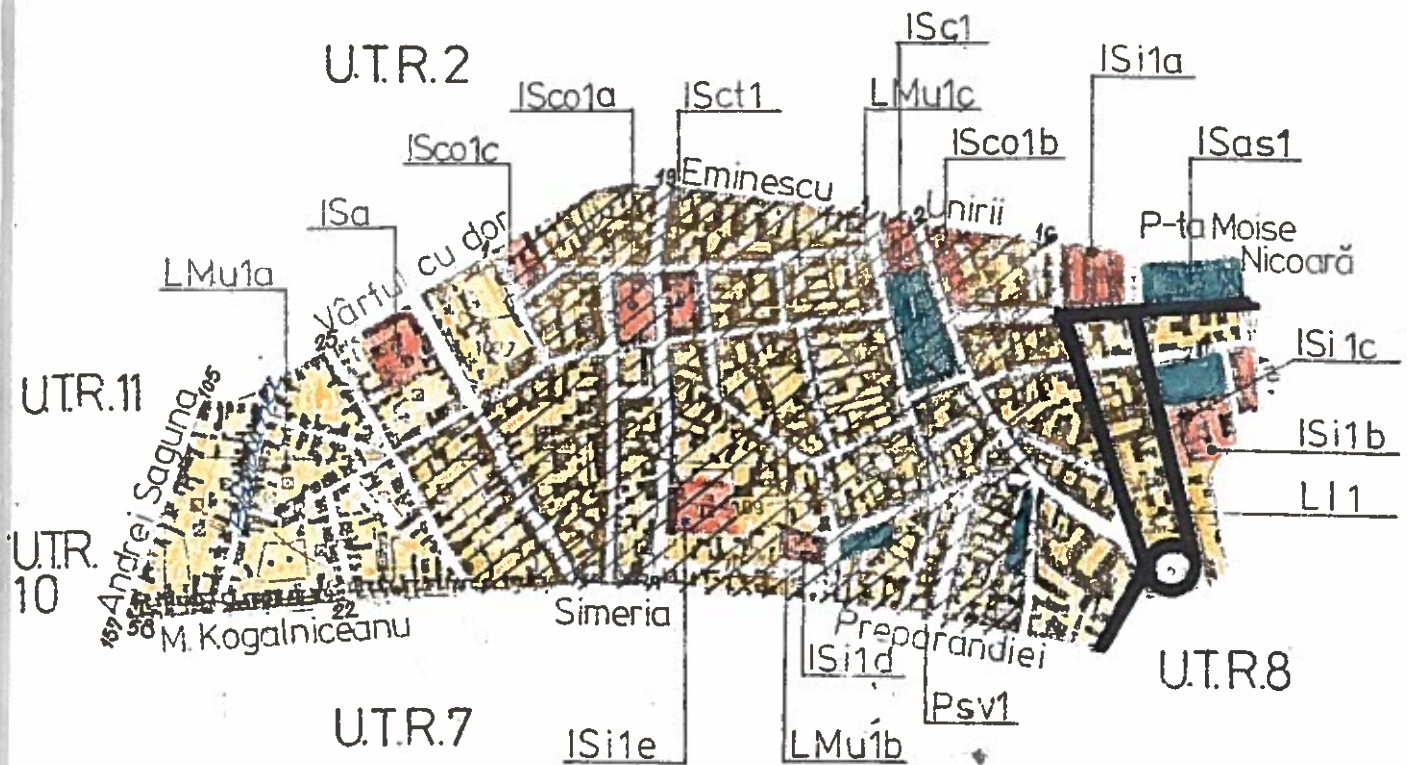
den. pr.: P.U.G. Municipiul ARAD

REGULAMENT

IV.

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 1



SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu1a, b, c	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
LI	zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LI1	subzonă predominant rezidențială
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISco1a, b, c	subzonă construcții comerciale
ISct1	subzonă construcții de cult
ISa1	subzonă construcții de cultură
ISa1	subzonă construcții administrative
ISi1a, b, c, d, e	subzonă construcții de învățământ
ISu1	subzonă construcții și amenajări sportive
P	zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, parcuri de protecție
Psv1	subzonă spații verzi amenajate

U.T.R. nr. 1

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - Lmu 1a,b,c, - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
 - L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - LI1 - subzonă predominant rezidențială
 - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISa1 - subzonă construcții administrative
 - Isco 1a,b,c, - subzonă construcții comerciale
 - Isct1 - subzonă construcții de cult
 - ISc1 - subzonă construcții de cultură
 - ISi 1a,b,c,d,e. - subzonă construcții de învățământ
 - ISas1 - subzonă construcții și amenajări sportive
 - P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
 - Psv1 - subzonă spații verzi amenajate.

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă comercială și funcțiuni complementare.

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
Sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit (spații comerciale și servicii).

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- Se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
 - Se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe în zonele în care nu este pusă interdicție temporară de construcție.
Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
Subzonele L.Mu 1a,b,c; LI1; Isco 1a,b,c; Isct1; Isc1; ISa1; ISi 1a,b,c,d,e; ISas1.
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- În zona cu interdicție temporară de construcție, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
 - Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului.
 - Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între străzile Csiki Gergely, Vârful cu Dor, Eminescu, Unirii, b-dul Decebal, Tribunalul Dobra, P-ța Veche, Preparandiei, Ceahlău, Ion Rusu Șirianu.

Art. 7 - Interdicții permanente

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

Nu se vor autoriza demolări de construcții cu valoare de patrimoniu numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

Subzonele Lmu1a,b,c, LI1, Isco1a,b,c, Isct1, Isc1, Isa1, Isi1a,b,c,d,e, Isas1, Psv1.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă - subzona Lmu1a,b,c, LI1.

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

- Subzonele: Lmu1a,b, LI1.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: LMu1a,b,c și LI1, Isco1a,b,c, ISct1, Isc1, Isa1, Isi1a,b,c,d,e, Isas1, Psv1.

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

- Nu este cazul.

Art. 11 - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.
- U.T.R. nr. 1 nu este în vecinătatea C.F.

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

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

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament, se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecție contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m. în zona care nu este pusă în interdicție temporară de construcție.

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

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

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

- Subzonele LMu1a,b,c, LI1, Isco1a,b,c, Isct1, Isc1, Isa1, Isi1a,b,c,d,e, Isas1, Psv1..

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

În zona aflată în interdicție temporară de construcție aliniamentul clădirilor va fi impus de Regulamentul P.U.Z.-ului. care va fi elaborat pentru zona respectivă.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;
- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
 - accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
 - în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
 - Subzonele: LMu1a,b,c și LI1, Isco1a,b,c, ISct1, Isc1, Isa1, Isi1a,b,c,d,e, Isas1, Psv1.

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

- Subzonele: LMu1a,b,c și LI1, Isco1a,b,c. ISct1, Isc1, Isa1, Isi1a,b,c,d,e, Isas1, Psv1.

- **Utilizări permise**

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

- Subzonele: LMu1a,b,c și LI1, Isco1a,b,c. ISct1, Isc1, Isa1, Isi1a,b,c,d,e, Isas1, Psv1.

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- Subzonele: LMu1a,b,c și LI1, Isco1a,b,c. ISct1, Isc1, Isa1, Isi1a,b,c,d,e, Isas1, Psv1.

- **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

Construcțiile de locuințe

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

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

Subzonele Lmu1a,b,c. LI1.

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

Subzonele Isco1a,b,c.

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LMu1a,b,c, d, LI1a,b,c,d,e,f, , Isco1a,b,c. ISct1, Isc1, Isa1, Isi1a,b,c,d,e, Isa1, Isi1 Psv1.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: LMu1a,b,c, d, LI1a,b,c,d,e,f, Isco1a,b,c, ISct1, Isc1, Isa1, Isi1a,b,c,d,e, Isa1, Isi1 Psv1.

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

- Subzonele: LMu1a,b,c, LI1, Isco1a,b,c, ISct1, Isc1, Isa1, Isi1a,b,c,d,e, Isa1, Psv1.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele: LMu1a,b,c, LI1; Isa1; Isco1a,b,c, ISi1a,b,c,d,e, Isct1, Isc1, ISas1, Psv1.

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d; LI2; ISa2; ISco2a,b,c,d,e.

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

- Subzonele: LMu1a.

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

• Subzonele. LMu1a

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

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

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) pe fronturile b-dul Revoluției și P-ța Avram Iancu

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație. (în zona pusă în interdicție temporară de construcție, după elaborarea P.U.Z.-ului).

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- Subzonele: LMu1a,b,c, și LI1; ISa1; ISco1a,b,c,d ISct1; IScl1; ISi1a,b,c,d,e; Isas1

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zone rezidențiale:

- Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)..... 40%
- Zonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri 20%
- Zone construcții sănătate 20%
- Zonă construcții de învățământ –teren ocupat de construcții 25%
- teren amenajat 75%

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

La construcțiile noi se vor asigura spații de parcare după cum urmează:

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

Construcții administrative - un loc de parcare la 10-40 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale - pentru clienți:

- un loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600m²;
- un loc de parcare la 50m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000m²;
- un loc de parcare la 40m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000m².

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.

Subzonele LMu1a,b,c, LI1, ISco1a,b,c, ISct1, ISc1, ISa1, ISi1a,b,c,d,e, ISas1

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

La construcții noi:

- Construcții comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața terenului.
- Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor.
- Subzonele: LMu1a,b,c; LI1; ISco1a,b,c.

Art. 27- Împrejmuiri

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

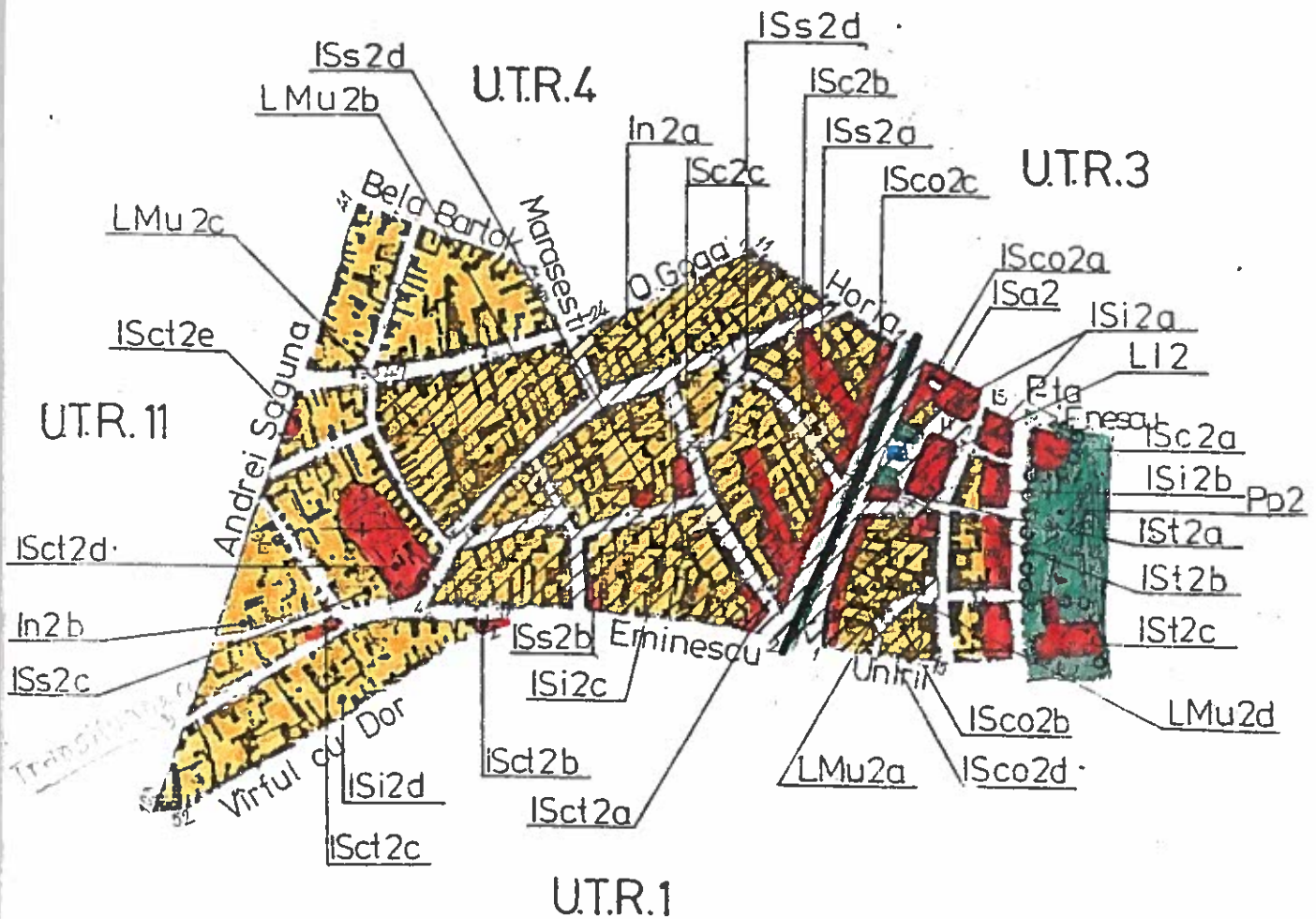
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMu1a,b,c, LI1; ISco1a,b,c, ISct1, ISc1, ISa1, ISi1a,b,c,d,e, ISas1, Psv1

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 2



SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu2a,b,c,d	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
LI	zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LI2	subzonă predominant rezidențială
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISa2	construcții administrative și financiare bancare
ISco2a,b,c,d,e	construcții comerciale
ISct2a,b,c,d,e	construcții de cult
ISc2a,b,c	construcții de cultură
ISi2a,b,c,d	construcții de învățământ
ISs2a,b,c,d	construcții de sănătate
ISt2a,b,c	construcții pentru turism
In2a,b	zona unităților industriale
P	unități industriale nepoluante
Pp2	zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
	subzonă parcuri

U.T.R. nr. 2

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art.1 - Tipuri de subzone funcționale

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

- LMu2a,b,c,d - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

- LI2 - subzonă predominant rezidențială

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

- ISa2 - subzonă construcții administrative și financiar-bancare

- ISco2a,b,c,d,e - subzonă construcții comerciale

- ISct2a,b,c,d,e - subzonă construcții de cult

- ISc2a,b,c - subzonă construcții de cultură

- ISi2a,b,c,d - subzonă construcții de învățământ

- ISS2a,b,c,d - subzonă construcții de sănătate

- ISt2a,b,c - subzonă construcții pentru turism

I - zonă unități industriale

- In2a,b - subzonă unități industriale nepoluante

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

- Pp2 - subzonă parcuri

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă comercială și funcțiuni complementare.

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

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

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

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

- Se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe în zonele în care nu este pusă interdicție temporară de construcție.

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

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

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

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului.

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

Art. 6 - Interdicții temporare
 - Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între străzile: O. Goga, Horia, b-dul Decebal, Unirii, Eminescu, Episcopiei, Ion Luca Caragiale.

Art. 7 - Interdicții permanente
 Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.
 Nu se vor autoriza demolări de construcții cu valoare de patrimoniu numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de $1^{1/2}$ h la solstițiul de iarnă - subzona LMu2a,b,c,d.

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi

interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară:

- Subzonele: LMu2a,b,c,d și LI2.

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

În zona cursurilor de apă cu potențial navigabil, se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și exploatare.
- semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației.
- apărări de maluri de orice natură, diguri.

Se interzice amplasarea de construcții destinate altor funcțiuni decât cele aferente cursurilor de apă, cu potențial navigabil, în zona căilor navigabile, respectiv la o distanță de minim 20m față de acestea.

Nu se vor amplasa construcții care nu deservească funcțiunea de recreere, odihnă în subzona Psv3.

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

- U.T.R. nr. 2 nu este în vecinătatea C.F.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Zona este cuprinsă în conul de aterizare al Aeroportului, nu se vor amplasa clădiri foarte înalte.

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

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

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

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

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

- Subzonele LMu2a,b,c,d.

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

În zona aflată în interdicție temporară de construcție aliniamentul clădirilor va fi impus de Regulamentul P.U.Z.-ului, care va fi elaborat pentru zona respectivă.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzonele: LMu2a,b,c,d și LI2.

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d și LI2.

Utilizări permise

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d și LI2; ISa2, ISco2a;b,c,d,e.

Utilizări admise cu condiții

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

- Subzona: LMu2a,b,c,d.

Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcțiile de locuințe

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

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

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

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

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

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

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d, LI2.

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LMu2a,b,c; LI2; ISco2a,b,c,d,e; ISct2a,b,c,d,e.

- **Utilizări permise**

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d; LI2.

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d; LI2.

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară**Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d; LI2.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d; LI2; ISa2; ISco2a,b,c,d,e; ISct2a,b,c,d,e; ISi2a,b,c,d; ISs2a,b,c,d; ISt2a,b,c.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d; LI2; ISa2; ISco2a,b,c,d,e; ISi2a,b,c,d; ISs2a,b,c,d; ISt2a,b,c.

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d; LI2; ISa2; ISco2a,b,c,d,e.

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

Art. 21 - Parcelare

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

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;

- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);

- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

- forme și dimensiuni adecvate.

- Subzonele: LMu2a,b,c,d; LI2.

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d.

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

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

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

- Subzonele: LMu2a,b,c,d și LI2.

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) în subzonele: ISco2a,b,c,d (fronturile B-dului Revoluției).

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;

- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

- Subzonele: LMu2a,b,c,d și LI2.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.(în zona pusă în interdicție temporară de construcție, după elaborarea P.U.Z.-ului).

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LMu2a,b,c,d și LI2; ISa2; ISco2a,b,c,d,e; ISct2a,b,c,d,e; ISc2a,b,c; ISi2a,b,c; ISt2a,b,c; ISs2a,b,c.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zone rezidențiale:

- zonă centrală 80%
- zonă comercială 85%
- zone mixte 70%
- zone predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) 40%
- zone de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

La construcțiile noi se vor asigura spații de parcare după cum urmează:

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

Construcții administrative - un loc de parcare la 10-40 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale - pentru clienți:

- un loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600m²;
- un loc de parcare la 50m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000m²;
- un loc de parcare la 40m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000m².

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

La construcții noi:

- Construcții comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața terenului.
- Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor.
- Subzonele: LMu2a,b,c,d; LI2; ISco2a,b,c,d,e; ISct2a,b,c,d,e.

Art. 27- Împrejmuiri

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

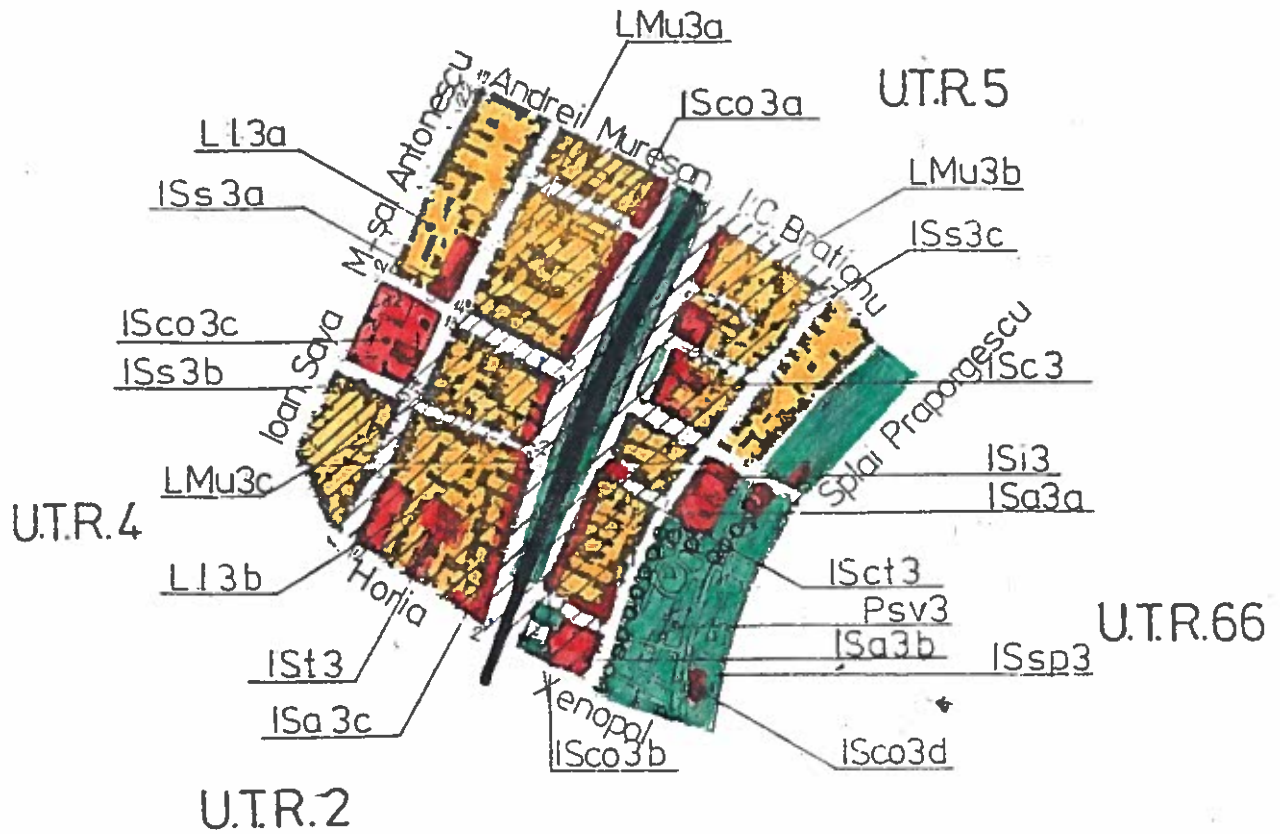
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMu2a,b,c,d; LI2; ISco2a,b,c,d,e.

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 3



SUBZONE FUNCȚIONALE

- M
- LMu3a,b,c
- I
- I3a,b
- ISa3a,b,c
- ISco3a,b,c
- ISct3
- ISc3
- IS3a,b,c
- ISp3
- ISv3

zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
 zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 subzonă predominant rezidențială
 zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 construcții administrative și financiar bancare
 construcții comerciale
 construcții de cult
 construcții de cultură
 construcții de învățământ
 construcții de sănătate
 construcții pentru turism
 construcții și amenajări sportive
 zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
 subzonă spații verzi amenajate

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- LMu3a,b,c - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
- LI3a,b - subzonă predominant rezidențială
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISa3a,b,c - subzonă construcții administrative și financiar-bancare
 - ISco3a,b,c - subzonă construcții comerciale
 - ISct - subzonă construcții de cult
 - ISc3 - subzonă construcții de cultură
 - ISi3 - subzonă construcții de învățământ
 - ISs3a,b,c - subzonă construcții de sănătate
 - ISt3 - subzonă construcții pentru turism
 - ISsp3 - subzonă construcții și amenajări sportive
- P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
- Psv3 - subzonă spații verzi amenajate

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei - zonă comercială, prestări servicii

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

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

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- Se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
 - Se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe în zonele în care nu este pusă interdicție temporară de construcție.
 - Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- În zona cu interdicție temporară de construcție, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
 - Se vor da autorizații de execuție a construcțiilor, de renovări numai cu aprobarea Comisiei de Monumente - fiind în zona protejată cu valoare istorică.

- Subzonele LMu3a,b,c și LI3a.

- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între străzile Andrei Mureșan, I.C. Brătianu, B-dul G-ral Vasile Milea, Xenopol, Horia, Ioan Savas, Cloșca, Gh. Popa de Teiuș și Tudor Vladimirescu.

- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare
- Nu se vor autoriza demolări de construcții cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.
- Subzonele LMu3a,b,c; LI3a; ISa3a,b,c; ISco3a,b,c; ISct3; ISc3; ISs3a,b,c.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

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

- Subzona: LMu3a,b,c.

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

- Subzonele: LMu3a,b,c; LI3a,b.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu3a,b,c și LI3a,b.

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

În zona cursurilor de apă cu potențial navigabil, se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și exploatare.
- semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației.

- apărări de maluri de orice natură, diguri.
- Se interzice amplasarea de construcții destinate altor funcțiuni decât cele aferente cursurilor de apă, cu potențial navigabil, în zona căilor navigabile, respectiv la o distanță de minim 20m față de acestea.
- Nu se vor amplasa construcții care nu deservească funcțiunea de recreere, odihnă în subzona Psv3.

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

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi
- Zona este cuprinsă în conul de aterizare al Aeroportului, nu se vor amplasa clădiri foarte înalte.

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

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

- Subzonele LMu3a,b,c.

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

În zona aflată în interdicție temporară de construcție aliniamentul clădirilor va fi impus de Regulamentul P.U.Z.-ului, care va fi elaborat pentru zona respectivă.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

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

- Subzonele: LMu3a,b,c, LI3a,b.

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

- Subzonele: LMu3a,b,c; LI3a,b.

• Utilizări permise

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

- Subzonele: LMu3a,b,c; LI3a,b; ISco3a,b,c.

• Utilizări admise cu condiții

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

- Subzona: LMu3a,b,c

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu3a,b,c

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcțiile de locuințe

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

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

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

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

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

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

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

- Subzonele: Lmu3a,b,c; LI3a,b.

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LMu3a,b,c; LI3a,b; ISco3a,b,c; ISct3, ISsp3 și Psv3.

• Utilizări permise

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

- Subzonele: LMu3a,b,c; LI3a,b.

• Utilizări admise cu condiții

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

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

- Subzonele: ISco3a,b,c.

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu3a,b,c.

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publice atunci când se va realiza;

– beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;

– beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- Subzonele: LMu3a,b,c; ISco3a,b,c; ISi3.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele: LMu3a,b,c.; ISco3a,b,c; ISi3.

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.
- Subzonele: LMu3a,b,c.

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

- Subzonele: LMu3a,b,c.

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

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

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

- Subzonele: LMu3a,b,c.

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) în subzonele: ISco3a,b,c. (fronturile B-dului Revoluției)

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

- Subzonele: LMu3a,b,c.; LI3a,b.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație. (în zona pusă în interdicție temporară de construcție, după elaborarea P.U.Z.-ului).

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LMu3a,b,c și LI3a,b, ISa3a,b,c, ISco3a,b,c, ISct3, ISc3, ISi3a,b,c, IST3, ISsp3.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zone rezidențiale:

- zonă centrală 80%
- zonă comercială 85%
- zone mixte 70%
- zone predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) 40%
- zone de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

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

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

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

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

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

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

La construcțiile noi se vor asigura spații de parcare după cum urmează:

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

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

Construcții administrative - un loc de parcare la 10-40 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale pentru clienți:

- un loc de parcare la 200m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400m²;
- un loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600m²;
- un loc de parcare la 50m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000m²;
- un loc de parcare la 40m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000m².

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

La construcții noi:

- Construcții comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața terenului.
- Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor.
- Subzonele: LMu3a,b,c și LI3a,b; ISa3a,b,c; ISco3a,b,c; ISct3; ISc3; ISi3a,b,c; IST3.

Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim

este
de 2 m.

- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

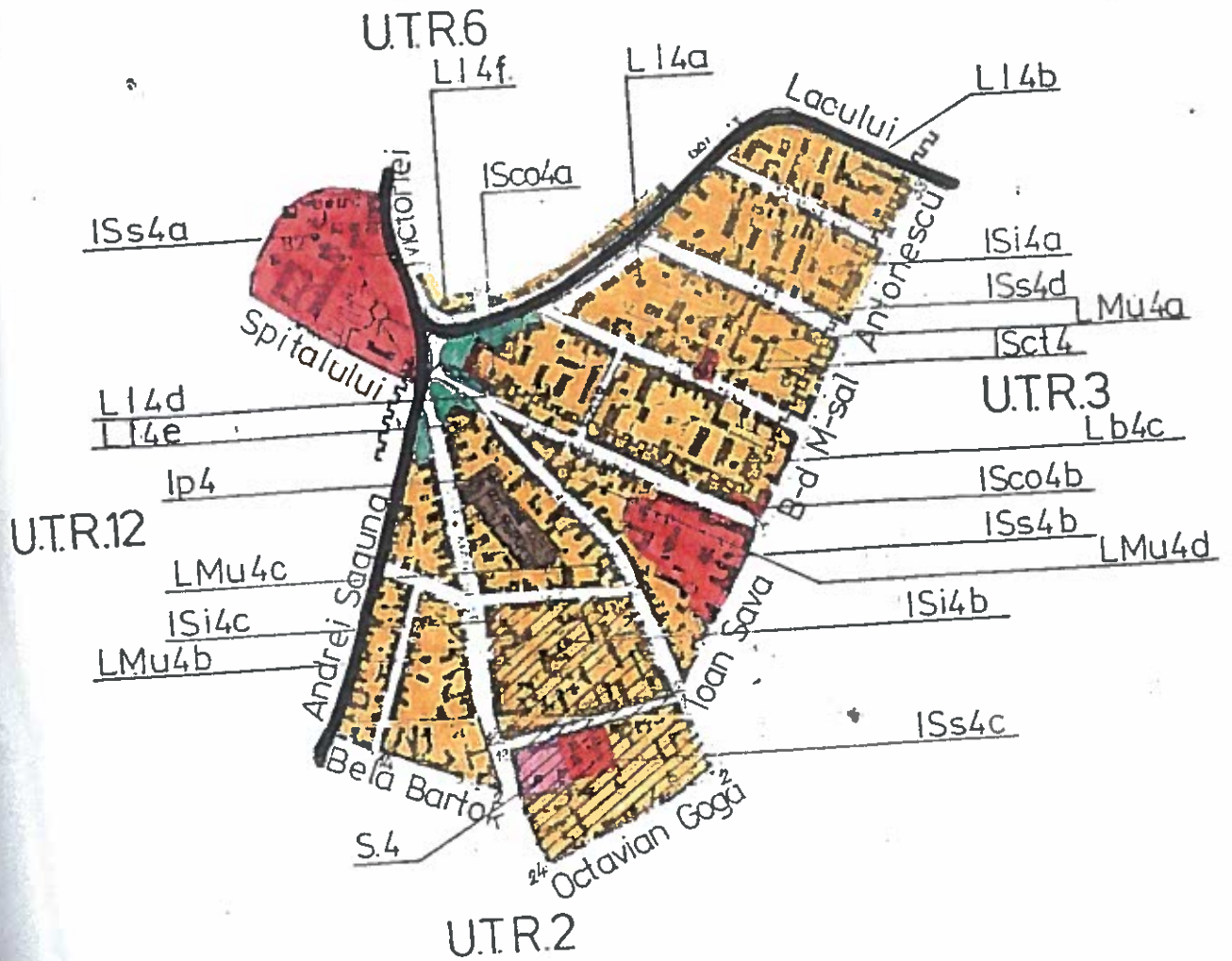
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMu3a,b,c; LI3a,b; ISa3a,b,c; ISco3a,b,c.

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 4



SUBZONE FUNCȚIONALE

LM
LMu4a,b,c,d
LI
LI4a,b,c,d,e,f
IS
ISc4a,b
ISi4a,b,c
ISs4a,b,c
I
Ip4
S
S4

zonă rezidențială cu clădiri P,,P+1, P+2
subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
subzonă predominant rezidențială
zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
construcții comerciale
construcții de învățământ
construcții de sănătate
zona unităților industriale
unități industriale poluante
zonă cu destinație specială
subzonă cu destinație specială

U

SU

LM
LMu4
L1
L14a,
IS
ISc4
ISi4a
ISs4
I
Ip4
S
S4

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LMu4a,b,c,d - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
 - L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - LI4a,b,c,d,e,f, - subzonă predominant rezidențială
 - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISco4a,b - subzonă construcții comerciale
 - ISi4a,b,c - subzonă construcții de învățământ
 - ISs4a,b,c - subzonă construcții de sănătate
 - I - zonă unități industriale
 - Ip4 - subzonă unități industriale nepoluante
 - S - zonă cu destinație specială
 - S4 - subzonă cu destinație specială
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei - zonă comercială, prestări servicii *(de locuit)*
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Sunt permise construcții cu funcțiuni complementare zonei de locuit - spații comerciale, prestări servicii.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
 - Se va autoriza construcția clădirilor de locuit
 - Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit, (spații comerciale și prestări servicii).
- Subzonele: LMu4a,b,c,d și LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; ISs4a,b,c.
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- În zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
 - Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
 - Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între str. Simion Balint, str. G. Coșbuc, str. O. Goga și str. Mărășești.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.
 - Nu se va autoriza extinderea zonei industriale existente în afara incintei.
 - Nu se vor autoriza demolări de construcții cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.
- Subzona: Ip4.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

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

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

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare. (Subzonele LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f).

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție ISco56a,b.

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; ISo4a,b,c.

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

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

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

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

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

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

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

• Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; ISs4a,b,c.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

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

• Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; ISs4a,b,c; Ip4.

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

• Subzonele: LMu4a,b,c; LI4a,b,c,d,e,f.

• **Utilizări permise**

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

• Subzonele: LMu4a,b,c; LI4a,b,c,d,e,f.

• **Utilizări admise cu condiții**

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

- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f.

• **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcțiile de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere;
 - accese la parcaje și garaje.
- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f.

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f.

• **Utilizări permise**

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

- Subzonele: LMu56; ISco56a,b; ISps56a,b..

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f.

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; ISs4a,b,c; Ip4.

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; ISs4a,b,c; Ip4.

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

Art. 21 - Parcelare

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

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;

- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);

- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

- forme și dimensiuni adecvate.

- Subzonele: LMu4a,b,c,d.

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

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

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

- Subzonele: LMu4a,b,c,d.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

- Subzonele: LMu4a,b,c,d.

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) în subzonele: pe fronturile străzii Andrei Șaguna.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- În zona pusă în interdicție de construcție.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; ISs4a,b,c.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zone rezidențiale:

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) 40%
(Subzona LMu4a,b,c,d)
- zonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri..... 20%
- zonă construcții de sănătate 20% *
- (Subzona ISs4a,b,c)
- zonă construcții de învățământ
 - teren ocupat de construcții..... 25%
 - teren amenajat..... 75%
 (Subzona ISi4a,b,c)

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

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

- un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu. suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400m²;

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

Construcții de sănătate - parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal și pacienți, vor fi amplasate adiacent drumului public. (în cazul extinderii construcțiilor de sănătate)

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

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

Construcțiile de locuințe: - vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor).

- Subzonele: LMu4a,b,c,d.

Art. 27- Împrejmuiri

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

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

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

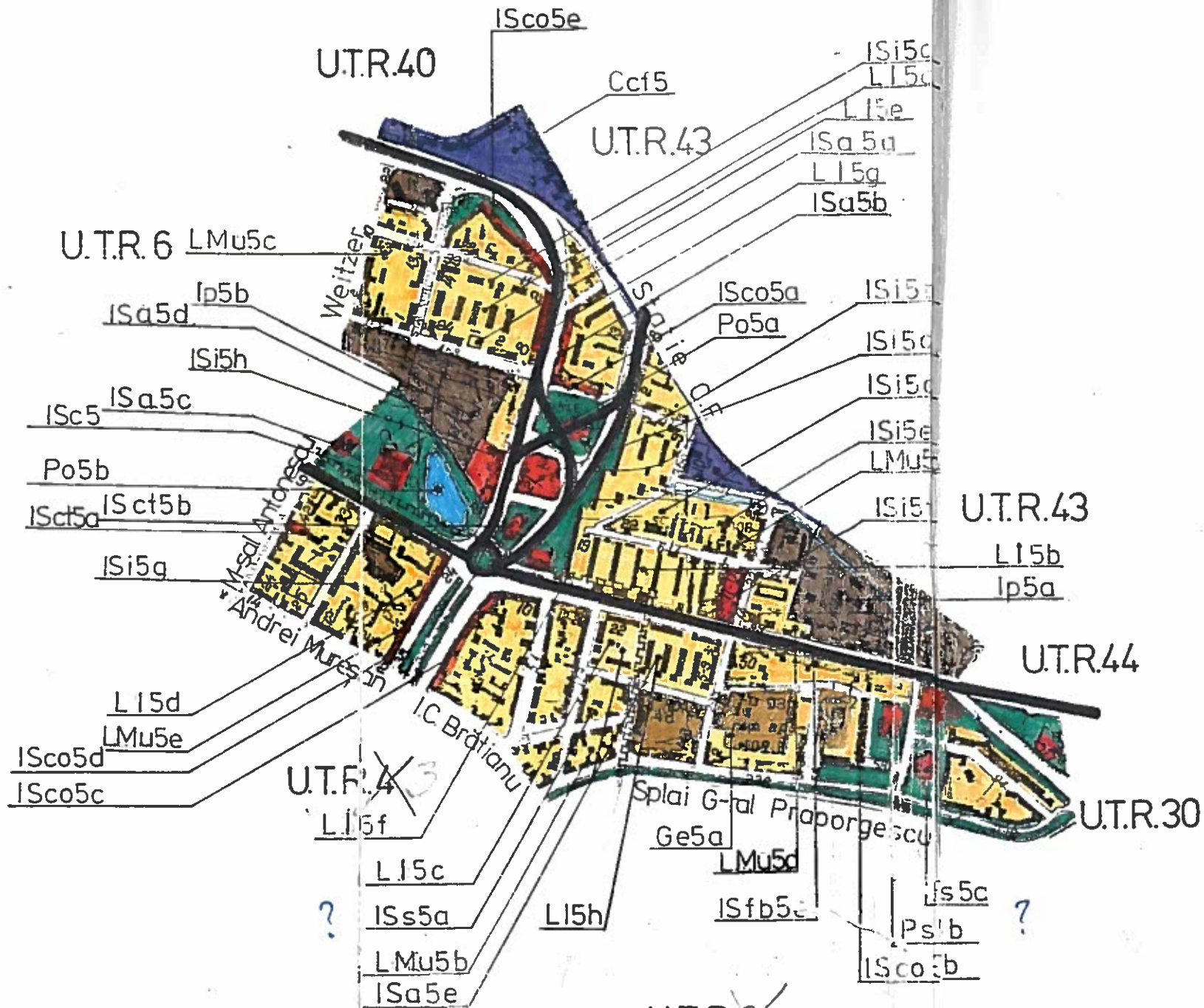
Se vor respecta împrejmuirile prevăzute în P.U.Z. sau P.U.D. aprobat.

- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c și ISs4a,b,c.

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 5



SUBZONE FUNCȚIONALE

- LM
 - LM5a,b,c
 - LM5d,e
 - LI
 - LI5a,b,c,d,e,f,g,h
 - IS
 - ISa5a,b,c,d,e
 - ISc5a,b,c,d,e
 - ISct5a,b
 - ISi5a,b,c,d,e,f,g,h
 - ISs5a
 - ISsp5a,b
 - ISc5a,b
 - I
 - Ip5a,b
- zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (minim P+1)
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - subzone predominant rezidențială
 - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - subzonă construcții administrative și financiar bancare
 - subzonă construcții de comerț
 - subzonă construcții de cult
 - subzonă construcții de învățământ
 - subzonă construcții de sănătate
 - subzonă construcții și amenajări sportive
 - subzonă construcții de cult
 - zonă unități industriale
 - subzonă unități industriale nepluante

U.T.R. nr. 5

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art.1 - Tipuri de subzone funcționale

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

- LMu5a,b,c - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

- LMu5d,e - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
(minim P+1)

L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

- LI5a,b,c,d,e,f,g,h - subzonă predominant rezidențială

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

- ISa5a,b,c,d,e - subzonă construcții administrative și financiar-bancare

- ISco5a,b,c,d,e - subzonă construcții de comerț

- ISct5a,b - subzonă construcții de cult

- ISi5a,b,c,d,e,f,g,h - subzonă construcții de învățământ

- ISs5 - subzonă construcții și amenajări sportive

- ISc5a,b - subzonă construcții de cult

I - zonă unități industriale

- Ip5a,b - subzonă unități industriale nepoluante

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

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Spații comerciale, prestări servicii și alte funcțiuni complementare zonei de locuit

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

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

Se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe din zona protejată, care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, se face cu avizul Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

Art. 6 - Interdicții temporare

Nu se autorizează executarea construcțiilor în subzona ISfb56, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.D. în zonă.

Art. 7 - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor unităților existente în subzonele: Ip5a,b.

Nu se vor autoriza demolări de construcții cu valoare de patrimoniu numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art.1 - Tipuri de subzone funcționale

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

- LMu5a,b,c - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- LMu5d,e - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (minim P+1)

L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

- LI5a,b,c,d,e,f,g,h - subzonă predominant rezidențială

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

- ISa5a,b,c,d,e - subzonă construcții administrative și financiar-bancare
- ISco5a,b,c,d,e - subzonă construcții de comerț
- ISct5a,b - subzonă construcții de cult
- ISi5a,b,c,d,e,f,g,h - subzonă construcții de învățământ
- ISS5 - subzonă construcții și amenajări sportive
- ISc5a,b - subzonă construcții de cult

I - zonă unități industriale

- Ip5a,b - subzonă unități industriale nepoluante,

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

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Spații comerciale, prestări servicii și alte funcțiuni complementare zonei de locuit

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

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

Se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe din zona protejată, care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate.

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, se face cu avizul Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

Art. 6 - Interdicții temporare

Nu se autorizează executarea construcțiilor în subzona ISfb56, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.D. în zonă.

Art. 7 - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor unităților existente în subzonele: Ip5a,b.

Nu se vor autoriza demolări de construcții cu valoare de patrimoniu numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă - subzona LMu5a,b,c,d,e.

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

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h

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

- Nu este cazul.

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

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare (linie industrială), este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome Române și al Ministerului Transporturilor.

Art. 12- Amplasarea față de aeroporturi

– Nu este cazul.

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

– Nu este cazul.

Art. 14- Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

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

- Subzonele LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e

Art. 15- Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

- Subzonele LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e

Art. 16- Accese carosabile

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

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

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

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e; ISct5a,b; ISi5a,b,c,d,e,f,g,h

Utilizări permise

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e; ISct5a,b; ISi5a,b,c,d,e,f,g,h

Utilizări admise cu condiții

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e; ISct5a,b; ISi5a,b,c,d,e,f,g,h

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcțiile de locuințe

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături)
 - cele cu o lungime de maximum 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
 - cele cu o lungime de 30m până la maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere;
 - accese la parcaje și garaje.
- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h

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

- Subzonele: ISco5a,b,c,d,e

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e; ISct5a,b; ISi5a,b,c,d,e,f,g,h

• Utilizări permise

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e

• Utilizări admise cu condiții

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

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISco5a,b,c,d,e

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e; ISct5a,b; ISi5a,b,c,d,e,f,g,h

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

– se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;

– beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, atunci când se va realiza;

– beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;

– beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e; ISct5a,b; ISi5a,b,c,d,e,f,g,h

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e; ISct5a,b, ISi5a,b,c,d,e,f,g,h

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e; ISct5a,b, ISi5a,b,c,d,e,f,g,h

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h

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

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

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

- Se va lua în considerare P.U.Z. Podgoria proiect nr. 23.198 și P.U.D. Piața Podgoria proiect nr. 27.095.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) în subzona ISfb5e și pe fronturile căii Iuliu Maniu.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

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

În situații speciale se întocmește un P.U.D. prin care se stabilește și regimul de înălțime.

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e; ISct5a,b; ISi5a,b,c,d,e,f,g,h

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e; ISct5a,b; ISi5a,b,c,d,e,f,g,h

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zone rezidențiale:

- zona rezidențială:
 - zona centrală 80%
 - zona comercială 85%
 - zone mixte..... 70%
 - zone predominant rezidențiale (locuințe cu dotări aferente)..... 40%
 - zone de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului

Pentru zonele industriale existente - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

La construcțiile noi se vor asigura spații de parcare după cum urmează:

- Construcții de locuințe va fi prevăzut 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințe individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.
- Construcții administrative - 1 loc de parcare la 10-40 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.
- Construcții comerciale - pentru clienți:
 - un loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600m².

La acestea se adaugă spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate.

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

La construcții noi:

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

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

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e

Art. 27- Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

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

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

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

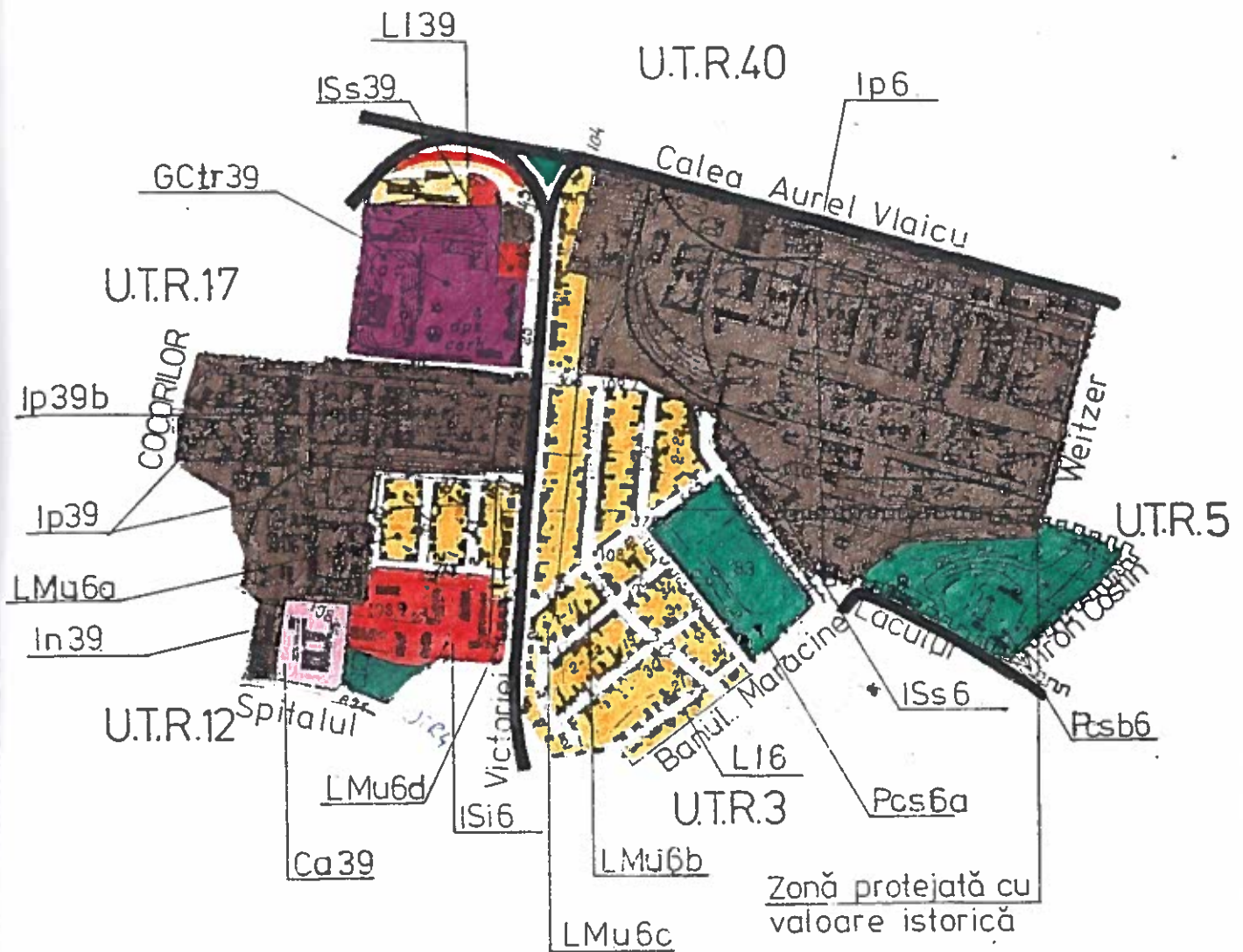
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMu5a,b,c,d,e; LI5a,b,c,d,e,f,g,h; ISa5a,b,c,d,e; ISco5a,b,c,d,e

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 6 și 39



SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu 6a,b	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
LMu 6c,d	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim de înălțime minim P+1 (P+M)
LI	zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LI6; LI35	subzonă predominant rezidențială
IS	zonă pentru instituții publice și servicii
ISi6	subzonă construcții de învățământ
ISs6, ISs39	subzonă construcții de sănătate
I	zona unităților industriale
Ip6, Ip39a,b	subzonă industriale poluante
In39	subzonă unități industriale nepoluante
Gc	zonă de gospodărie comunală
Gctr39	subzonă unități de gospodărie comunală (transport în comun)
C	zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Ca39	subzonă căi de comunicație aeriană
P	zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Pcs6a,b	subzonă complexe sportive

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- LMu6a,b - subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban
 - LMu6c,d - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, cu regim de înălțime minim P+1 (P+M)
- L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
- LI6; LI39 - subzonă predominant rezidențială
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISi6 - subzonă construcții de învățământ
 - ISS6; ISS39 - subzonă construcții de sănătate
- I - zonă unități industriale
- Ip6; Ip39a,b - subzonă unități industriale poluante
 - In39 - subzonă unități industriale nepoluante
- GC - zonă de gospodărie comunală
- GCtr39 - subzonă unități de gospodărie comunală (transport în comun)
- C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- Ca39 - subzonă căi de comunicație aeriană
- P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
- Pcs6a,b - subzonă complexe sportive
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Spații comerciale, prestări servicii

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

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

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

Se va autoriza execuția clădirilor de locuit.

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISS6; ISS39; In39; Ip6; Ip39a,b; GCtr39

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

se vor autoriza re tehnologizări în unitățile industriale existente cu condiția ca noile tehnologii să nu afecteze mediul - să nu fie poluante.

- Subzonele: In39; Ip6; Ip39a,b

Se va autoriza execuția unor lucrări de amenajare și de construcții în subzona Pcs6b în urma elaborării și aprobării unui P.U.D. pentru această zonă, pentru care se va cere și avizul serviciilor publice descentralizate din județ subordonate M.C. și M.L.P.A.T. (fiind zonă cu valori de patrimoniu cultural construit).

Art. 6 - Interdicții temporare

Nu au fost prevăzute interdicții temporare.

Art. 7 - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor unităților existente.

- Subzonele: Ip6; Ip39a,b; In39

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă - subzona Lmu6a,b,c,d,e.

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Ca39

Utilizări permise

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

Utilizări admise cu condiții

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

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

Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Ca39

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

- Nu este cazul.

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

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

- Subzonele: Ip6; Ip39a,b

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISi6; ISs6; ISs39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Pcs6a,b

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISi6; ISs6; ISs39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Pcs6a,b

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISi6; ISS6; ISS39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Pcs6a,b

- **Utilizări permise**

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISS6; ISS39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Pcs6a,b

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISS6; ISS39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Pcs6a,b

- **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISS6; ISS39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Pcs6a,b

Construcțiile de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISi6; ISS6; ISS39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Pcs6a,b

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

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISS6; ISS39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Pcs6a,b

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISi6; ISS6; ISS39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Pcs6a,b

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISs6; ISs39; Ip6; Ip39a,b; In39

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISs6; ISs39; Ip6; Ip39a,b; In39

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISs6; ISs39; Ip6; Ip39a,b; In39

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; Ip6; Ip39a,b; In39

În zonele cu parcelări existente executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; Ip6; Ip39a,b; In39

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

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

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

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

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISs6; ISs39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Pcs6a,b

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

- zonă predominant rezidențială 40%
- zone construcții de sănătate 20%
- zone mixte 70%
- zone industriale pentru cele existente - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- zona de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului
- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISs6; ISs39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Pcs6a,b

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

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

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

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

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

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

La construcțiile noi se vor asigura spații de parcare după cum urmează:

- Construcțiile de locuințe noi - va fi prevăzut 1 loc de parcare pe lot sau garaj

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100m², un loc de parcare de 25m²
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m², un loc de parcare la 150m²
- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; Ip6; Ip39a,b; In39

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate.

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

Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitori.

În cazul extinderii unităților industriale existente, construcțiile propuse nu trebuie să diminueze zonele verzi existente.

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISs6; ISs39; Ip6; Ip39a,b; In39

Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

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

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

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

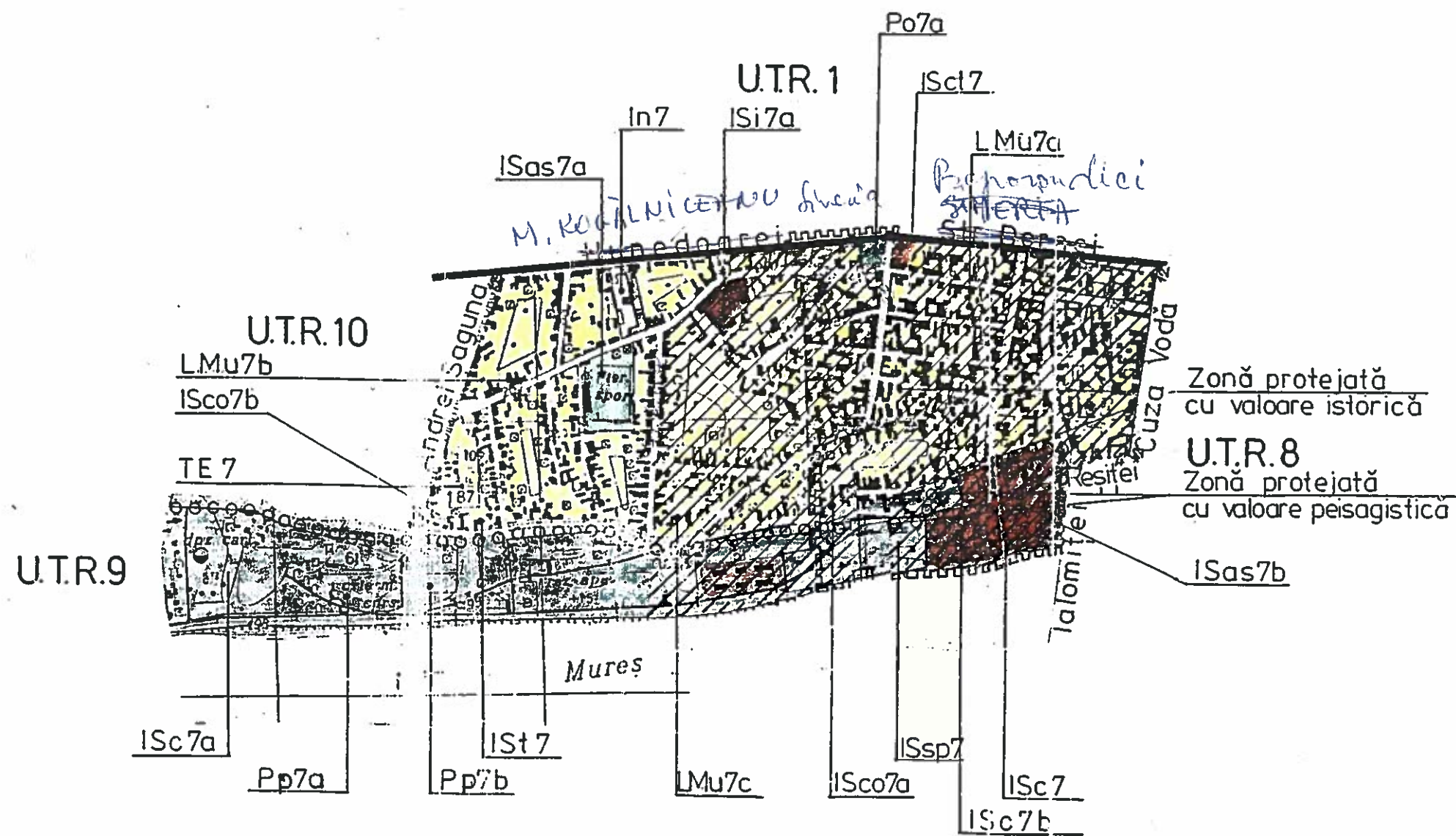
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMu6a,b,c,d; LI6; LI39; ISi6; ISs6; ISs39; Ip6; Ip39a,b; In39; GCtr39; Ca39

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 7



Zonă protejată
cu valoare istorică

U.T.R. 8
Zonă protejată
cu valoare peisagistică

SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, F+1, P+2
LMu7a, b, c	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISco7a, b,	subzonă construcții de comerț
ISct7	subzonă de unități de cult
ISi7a	subzonă unități de învățământ
ISc7a	subzonă de unități de cultură
ISsp7	subzonă spații verzi amenajate
ISas7a, b	subzonă construcții și amenajări sportive
IS7	subzonă construcții pentru turism
P	zonă de parcuri complexe sportive, recreere turism, perdele de protecție
Pp7a, b	subzonă parcuri
TE7	zonă pentru echipare tehnico-ecologică

U.T.R. nr. 7

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- LMu7a,b,c subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco7a,b subzonă construcții comerciale
 - ISct7 subzonă construcții de cult
 - ISi7a subzonă construcții de învățământ
 - ISc7a,b subzonă unități de cultură
 - ISsp7 subzonă spații verzi amenajate
 - ISas7a,b subzonă construcții și amenajări sportive
 - Ist7 subzonă construcții pentru turism
- P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- Pp7a,b subzonă parcuri
- TE7 - zonă pentru echipare edilitară
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
 - se va autoriza construcția clădirilor de locuit în zonele care nu sunt puse în interdicție de construcție
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; Ist7, Pp7a,b; TE7
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- În zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
 - Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între str. Minervei, str. Hunedoarei, str. Iliia, str. Simeria, str. Dornei, str. Cuza Vodă, str. Reșiței, str. Ialomiței și râul Mureș.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se va autoriza extinderea zonei industriale existente în afara incintei (zona In7)
- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISas7a,b; Ist7, Pp7a,b
- Nu se vor demola clădiri cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- LMu7a,b,c subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco7a,b subzonă construcții comerciale
 - ISct7 subzonă construcții de cult
 - ISi7a subzonă construcții de învățământ
 - ISc7a,b subzonă unități de cultură
 - ISsp7 subzonă spații verzi amenajate
 - ISas7a,b subzonă construcții și amenajări sportive
 - Ist7 subzonă construcții pentru turism
- P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- Pp7a,b subzonă parcuri
- TE7 - zonă pentru echipare edilitară
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
 - se va autoriza construcția clădirilor de locuit în zonele care nu sunt puse în interdicție de construcție
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; Ist7, Pp7a,b; TE7
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- În zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
 - Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între str. Minervei, str. Hunedoarei, str. Ilia, str. Simeria, str. Dornei, str. Cuza Vodă, str. Reșiței, str. Ialomiței și râul Mureș.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se va autoriza extinderea zonei industriale existente în afara incintei (zona In7)
- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISas7a,b; Ist7, Pp7a,b
- Nu se vor demola clădiri cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă –subzonele LMu7a,b,c

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

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; IS7, Pp7a,b;

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; IS7, Pp7a,b;
TE7

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

În zona cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;

- traversări sau subtraversări ale cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiuni (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversări cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice;
- apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

Construcțiile destinate altor funcțiuni decât cele aferente cursurilor de apă potențial navigabile se vor amplasa la o distanță de minimum 20m față de zona căilor navigabile.

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

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

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

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m

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

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

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

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7, Pp7a,b; TE7

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7

Pentru subzonele ISc7a, Pp7a,b; ISsp7 se va respecta proiectul P.U.Z. Fabrica de zahăr, proiect nr. 23.193 și P.U.D. Valorificare urbană zona Fabrica de zahăr proiect nr. 26.119.

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b

- **Utilizări permise**

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7, Pp7a,b;
TE7

- **Utilizări interzise**

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

- subzonele: LMu7a,b,c

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

– alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

– platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

Construcțiile de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- subzonele: LMu7a,b,c

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

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7, Pp7a,b;
TE7

• **Utilizări permise**

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7, Pp7a,b;
TE7

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7, Pp7a,b;
TE7

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7, Pp7a,b;
TE7

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7, Pp7a,b;
TE7

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7, Pp7a,b;
TE7

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

Art. 21 - Parcelare

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

– front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;

– suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

– adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

– asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);

– asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

– forme și dimensiuni adecvate;

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7, Pp7a,b;
TE7

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

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

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

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) pe frontul străzii Andrei Șaguna.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

– respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban;

– respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

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

Se va respecta regimul de înălțime propus de P.U.Z-ul care se va elabora și aproba pentru zona pusă în interdicție de construcție temporară.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

– materiale de construcție durabile;

– învelitori țigle;

– finisajele exterioare adecvate funcțiunii;

– culorile în concordanță cu ansamblul urban;

– fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7, Pp7a,b;
TE7

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%
- zona de recreere - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**Art. 2 - Parcaje**

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

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

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

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

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

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

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

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

Construcții comerciale - pentru clienți

- un loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400÷600m²;
- un loc de parcare de 50m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600÷2.000m²;
- la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii
 - subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISst7
- pentru subzonele pentru care există un P.U.Z. aprobat se vor respecta platformele de parcare prevăzute de acesta (P.U.Z. Fabrica de zahăr)
 - subzonele: ISct7ISas7a,b; ISst7

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

La construcțiile noi:

- construcțiile comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2÷5% din suprafața terenului;
- construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor;
- se va respecta P.U.Z.-ul aprobat pentru subzonele ISc7a,b, ISsp7, ISas7a,b, ISst7, Pp7a,b
 - subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a

Art. 27- Împrejuriri

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

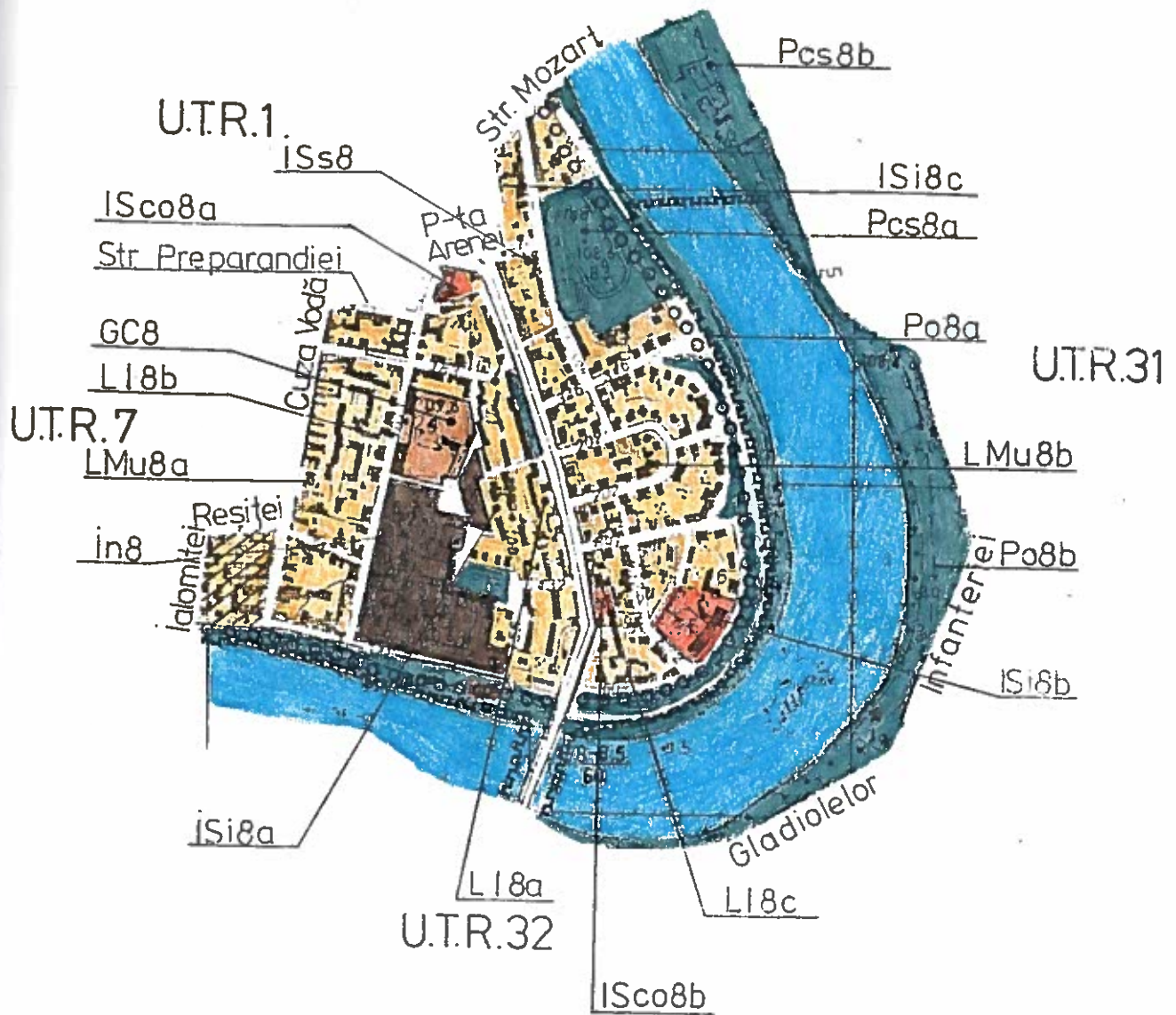
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: LMu7a,b,c; ISco7a,b; ISct7; ISi7a; ISc7a,b; ISsp7; ISas7a,b; ISt7, Pp7a,b; TE7

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 8



SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu8a, b, c	subzonă predominant rezidențială
LI	zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LI8a, b, c	subzonă predominant rezidențială
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISco8a, b	subzonă construcții comerciale
ISi8a, b, c	subzonă construcții de învățământ
P	zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
Pcs8a, b	subzonă complexe sportive
GC	zonă de gospodărie comunală
GC8	subzonă de gospodărie comunală
I	zonă unităților industriale
Ii8	subzonă unități industriale nepoluante

U.T.R. nr. 8

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LMu8a,b subzonă predominant rezidențială
 - L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - LI8a,b,c subzonă predominant rezidențială
 - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISco8a,b subzonă construcții comerciale
 - ISi8a,b,c subzonă construcții de învățământ
 - P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism și perdele de protecție
 - Pcs8a,b subzonă complexe sportive
 - G.C. - zonă de gospodărie comunală
 - GC8 subzonă de gospodărie comunală
 - I - zona unităților industriale
 - In8 zonă unități industriale nepoluante
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
 - se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe în zonele în care nu este interdicție temporară de construcție
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- În zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor puse de acestea.
 - Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
 - Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. în zona cuprinsă între străzile Ialomitei, Reșiței și Cuza Vodă.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
 - Nu se va extinde zona industrială existentă.
- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8; In8

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă - subzonele LMu8a,b.

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

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8; In8

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8; In8

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

În zona cursurilor de apă cu potențial navigabil se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- apărări de maluri de orice natură, diguri.

Se interzice amplasarea de construcții destinate altor funcțiuni decât cele aferente cursurilor de apă cu potențial navigabil, în zona căilor navigabile, respectiv la o distanță de minim 20m față de acestea.

Nu se vor amplasa construcții care nu deserveșc funcțiunea de recreere, odihnă, în subzona Pcs8a,b,

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

- Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu e cazul.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; GC8; In8

În zona aflată în interdicție temporară de construcție, aliniamentul clădirilor va fi impus de P.U.D.-ul care se va elabora pentru zona respectivă.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; GC8; In8

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; GC8; In8

• **Utilizări permise**

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; GC8; In8

• **Utilizări admise cu condiții**

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; GC8; In8

• **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcțiile de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c

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

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8; In8

• **Utilizări permise**

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8; In8

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

– se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.

– beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;

– beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceste are capacitatea necesară;

– beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8; In8

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8

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

Art. 21 - Parcelare

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

– front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;

– suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

– adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

– asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);

– asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

– forme și dimensiuni adecvate;

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8; In8

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

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

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

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

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

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8; In8

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8; In8

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

- zonă predominant rezidențială: 40%
- zonă industrială - pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; GC8; In8

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

Art. 2 - Parcaje

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

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

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

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

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

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

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

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

Construcții comerciale - pentru clienți

– un loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400÷600m²;

– un loc de parcare de 50m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600÷2.000m²;

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

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8; In8

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

La construcțiile noi:

– construcțiile comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2÷5% din suprafața terenului;

– construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor;

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; GC8; In8

Pentru zona adiacentă râului Mureș se va face un P.U.Z. pentru o amenajare unitară a falezii Mureșului

- subzonele: Pcs8a,b;Ps8a,b

Art. 27- Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

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

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

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

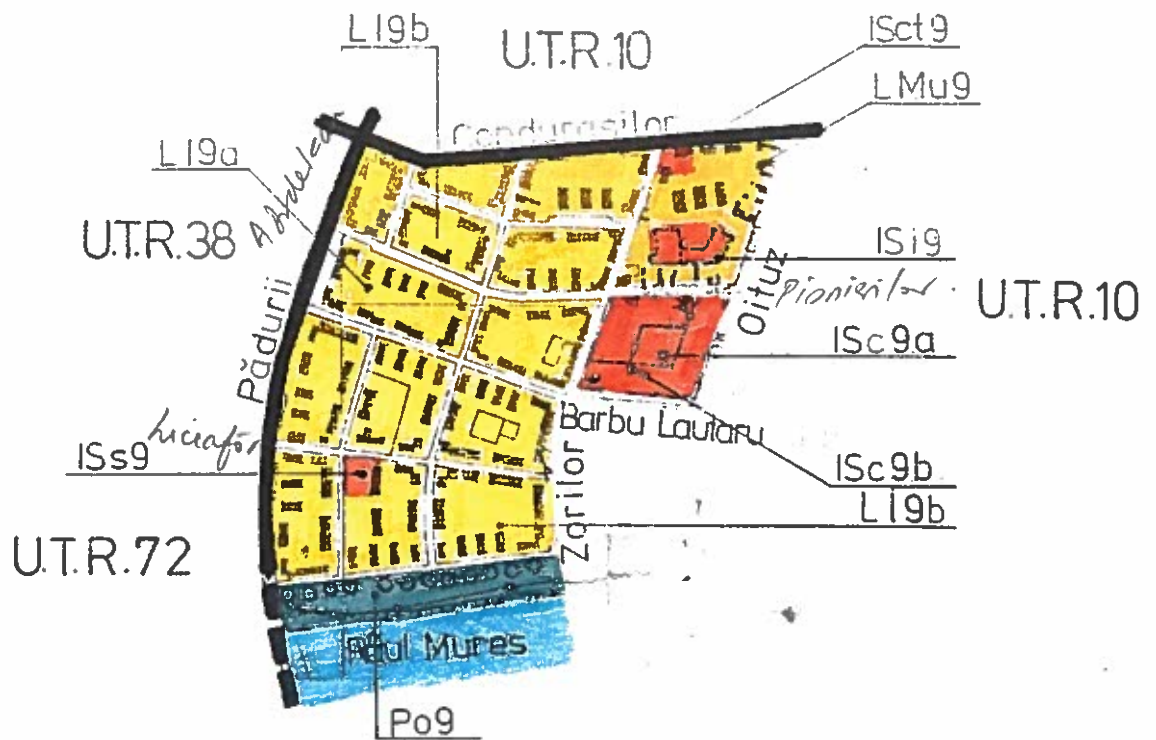
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: LMu8a,b; LI8a,b,c; ISco8a,b; ISi8a,b,c; Pcs8a,b; GC8

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 9



SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu9	subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban
LI	zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
L19a,b,c	subzonă predominant rezidențială
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISc9a,b	subzonă construcții comerciale
ISct9	subzonă construcții de cult
ISi9	subzonă construcții de învățământ
P	zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Psv9	subzonă de spații verzi

U.T.R. nr. 9

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LMu9 - subzonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban
 - L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - LI9a,b,c - subzonă predominant rezidențială
 - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISc9a - subzonă construcții comerciale
 - ISct9 - subzonă construcții de cult
 - ISI 9 - subzonă construcții de învățământ
 - P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
 - Pso9 - subzonă spații verzi
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei - zonă comercială, prestări servicii
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- spații comerciale
 - unități de învățământ
 - servicii
 - spații verzi și locuri de joacă

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
 - Se va autoriza execuția clădirilor de locuit LMu9.
 - Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Subzona LMu9, ISc9a,b, ISI9.
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Zonele comerciale vor fi autorizate cu condiția elaborării unui P.U.D. (în subzonele ISc9a,b).
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu sunt.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.
 - Nu se vor autoriza construcții care să ducă la îndeșirea subzonelor LI9a,b,c.
 - Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în subzona Po9.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de $1^{1/2}$ h la solstițiul de iarnă - subzona LMu9.

Pentru spațiile comerciale se va respecta orientarea față de punctele cardinale prevăzută în P.U.D.

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

- Subzonele ISco9a,b.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

- Subzona LMu9.

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

- Subzonele: LMu9 și LI9a,b,c.

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu9 și LI9a,b,c;

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

- Nu se vor autoriza construcții în zona de protecție (20m).
- Construirea de poduri, conducte, cabluri etc, peste sau sub apele navigabile se face numai cu avizul autorităților administrației de stat competente și de la Ministerul Transporturilor.

- Subzona: Po9.

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

- Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

- Subzonele: LMu9, LI9a,b,c.

Pentru zonele pentru care se elaborează un P.U.D. și se aprobă conform legii, se va păstra aliniamentul propus de acesta.

- Subzonele: ISco9a,b.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzona: LMu9.

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

- Subzonele: LMu9; LI9a,b,c și ISco9a,b.

Utilizări permise

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

- Subzonele: LMu9; LI9a,b,c și ISco9a,b.

1
1a
TF

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- Subzonele: LMu9; LI9a,b,c și ISco9a,b.

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: LMu9; LI9a,b.

- **Construcțiile de locuințe**

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

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

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- Subzonele: LMu9, LI9a,b,c și ISco9a,b.

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LMu59; LI9a,b,c; ISi9, ISs9, ISco9a,b.

- **Utilizări permise**

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

- **Subzonele: LMu56; LI9a,b,c; ISi9, ISs9, ISco9a,b.**

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

- Subzonele: LI9a,b,c, ISco9a,b.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

- Subzona LMu9.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele LMu9, LI9a,b,c, ISco9a,b.

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate conform tipului de dotare și conform funcțiunii.

- Subzonele: LMu9.

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

- Subzonele: LMu9.

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

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2.

Subzonele:LMu9.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- Subzonele: ISco9a,b.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zona rezidențială:

Zonă predominant rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (LMu9):40%

Zone comerciale (ISco9a,b).....85%

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

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

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

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

Construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități până la 400m²;
- un loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600m²;
- un loc de parcare la 50m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2000m².
- un loc de parcare la 40m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la mese. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Subzonele ISco9a,b.

Pentru asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

- Subzonele: LMu9; LI9a,b,c; ISco9a,b.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

Construcțiile de locuire vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor.

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

Pentru asociații, agenții, fundații și sedii de birouri vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

Art. 27- Împrejmuiri

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

este
de 2 m.

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

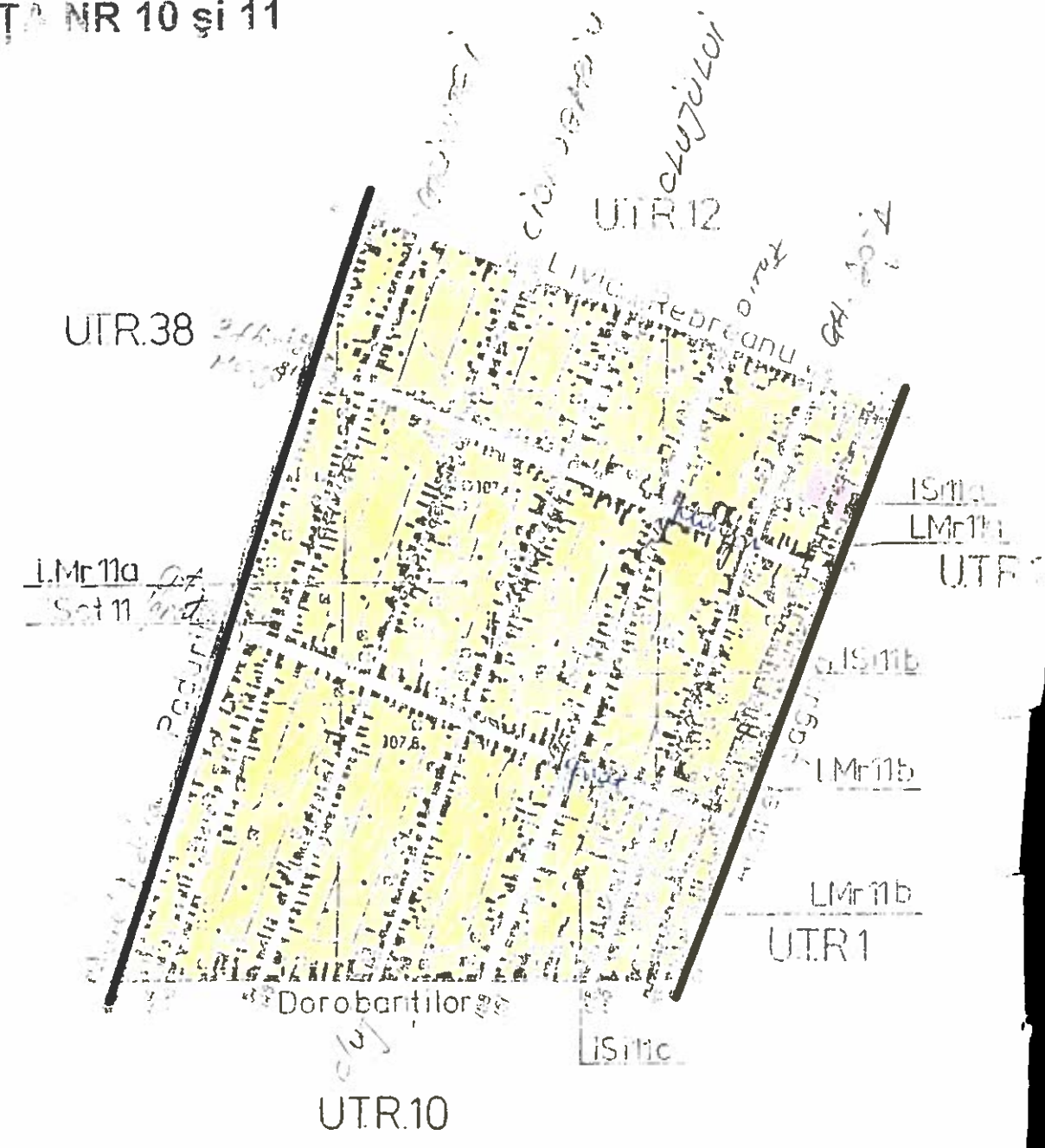
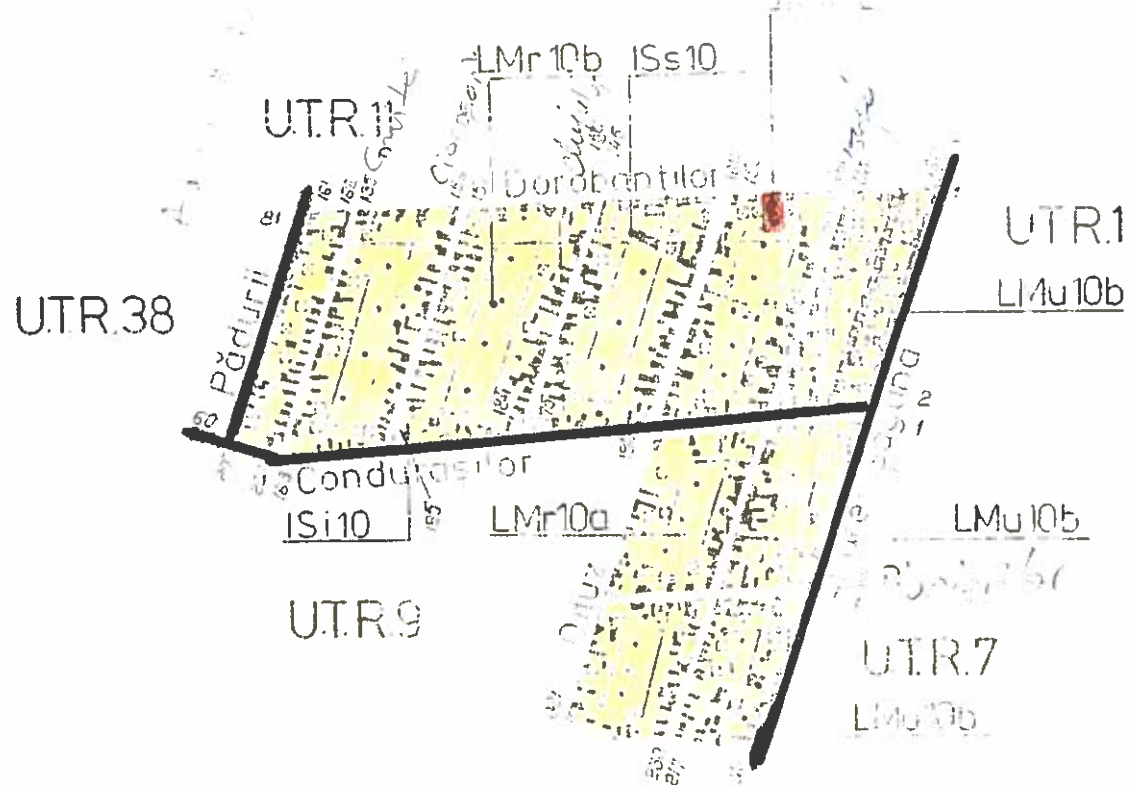
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele LMu9.

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE PLANȘĂ NR 10 și 11



LEGIȘURI FUNCȚIONALE

- 1. Locuințe de tip cu etajul I, P+1, P+2
- 2. Locuințe de tip cu etajul I, P+1, P+2, cu spațiu verde în jurul clădirii de tip urban
- 3. Locuințe de tip cu etajul I, P+1, P+2, cu spațiu verde în jurul clădirii de tip urban
- 4. Locuințe de tip cu etajul I, P+1, P+2, cu spațiu verde în jurul clădirii de tip urban
- 5. Locuințe de tip cu etajul I, P+1, P+2, cu spațiu verde în jurul clădirii de tip urban

U.T.R. nr. 10 și 11

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- LMr10a, LMr11a subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
 - LMu10b, LMu11b subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim minim de înălțime P+1 (P+M)
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISct10, ISct11 subzonă construcții de cult
 - ISi10, ISi11a,b,c subzonă construcții de învățământ existente
 - ISs10 subzonă construcții de învățământ propuse
 - ISs10 subzonă construcții de sănătate
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale și prestări servicii

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
 - se va autoriza construcția clădirilor de locuit
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Pe frontul străzii Andrei Șaguna, în zona protejată, se vor da autorizații de construcție numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu au fost prevăzute
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 11/2 h la solstițiul de iarnă –subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b

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

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

• **Utilizări permise**

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

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile există și cursuri de apă navigabile.
- Nu este cazul.

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

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

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

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

• Utilizări permise

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

• Utilizări admise cu condiții

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

• Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcțiile de locuințe

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

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

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

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b

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

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b

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

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) pe fronturile străzilor Pădurii și Andrei Șaguna.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

- trebuie asigurat accesul carosabil;

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

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

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcțiile de locuințe- vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

– 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60÷100%.

Construcții comerciale - pentru clienți

– un loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400÷600m²;

– un loc de parcare de 50m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600÷2.000m²;

– la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

La construcțiile noi:

– construcțiile comerciale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2÷5% din suprafața terenului;

– construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor;

- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b

Art. 27- Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

– Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.

– Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

– În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

– Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

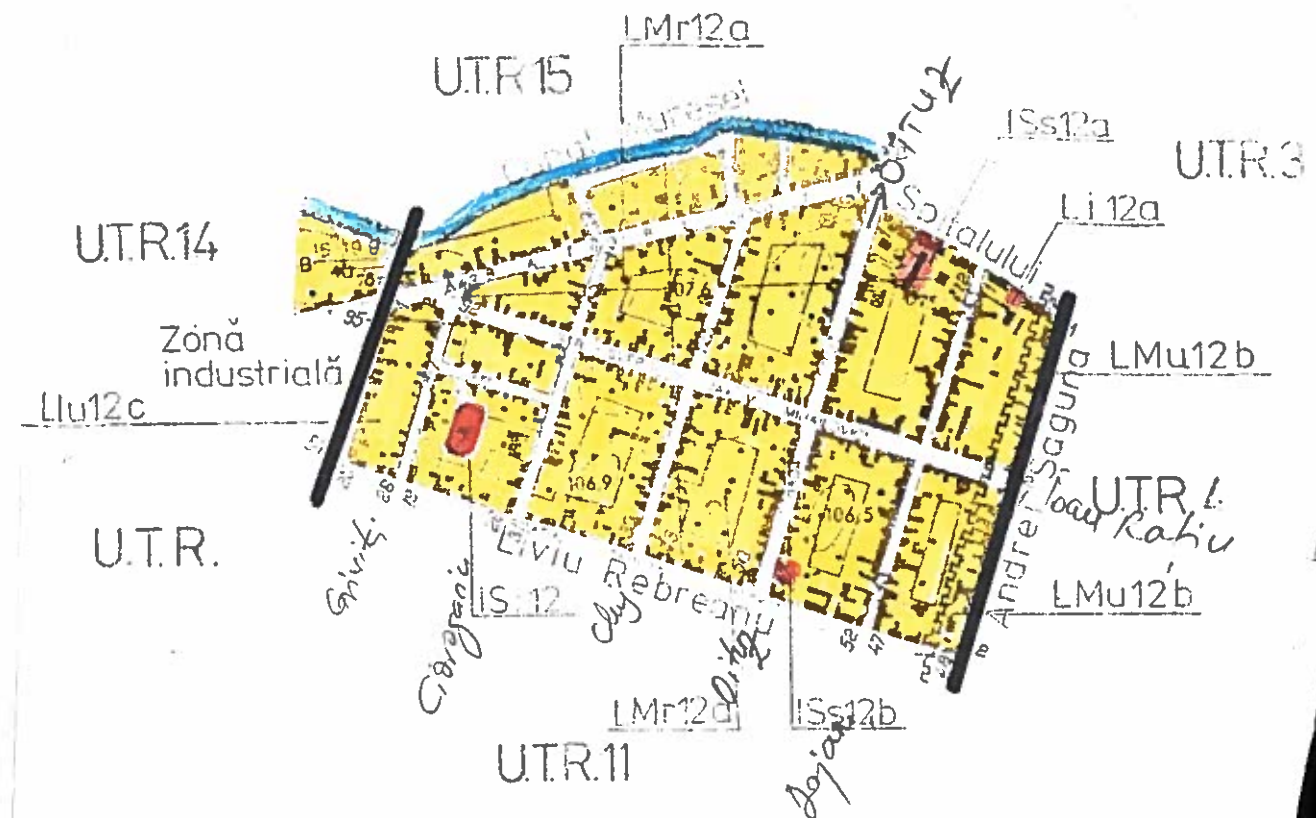
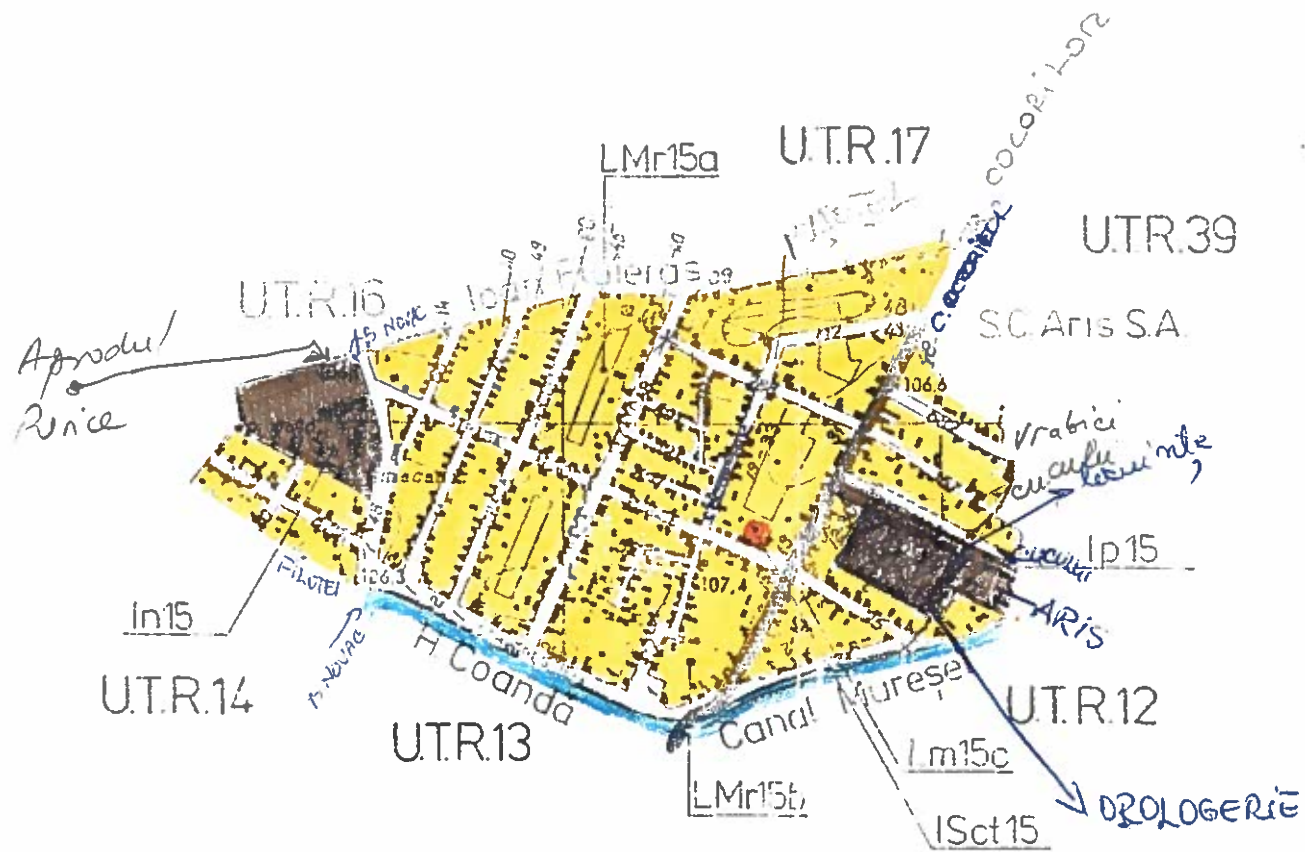
- subzonele: LMr10a; LMr11a; LMu10b; LMu11b; ISct10; ISct11; ISi10; ISi11a,b,c; ISs10

NOTĂ:

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 12 și 15

St. Coșânzeava



SUBZONE FUNCȚIONALE

- IS
 - LMr15a
 - LMu12b
 - LI
 - LIa
 - IS
 - IS15
 - IS1
 - IS2a,b
 - IP
 - IN
- zona rezidențială cu clădiri P, F+1, P+2
 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim minim de înălțime P+1 (P+M)
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - subzonă predominant rezidențială
 - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - subzonă construcții de cuț
 - subzonă funcțională de recreere
 - subzonă construcții de sănătate
 - zonă unități industriale
 - subzonă unități industriale poluante
 - subzonă unități industriale nepoluante

1
2
3

U.T.R. nr. 12 și 15

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LMr12a; LMr15a - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
 - Lmu12b,c - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim minim de înălțimi P+1 (P+M)
 - L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - LI12a - subzonă predominant rezidențială
 - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISct15 - subzonă construcții de cult
 - ISi12 - subzonă construcții de învățământ
 - ISs12a,b - subzonă construcții de sănătate
 - I - zonă unități industriale
 - Ip15 - subzonă unități industriale poluante
 - In15 - subzonă unități industriale nepoluante
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Spații comerciale și prestări servicii

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- Se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
 - Se va autoriza execuția clădirilor de locuit.
 - Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit - spații comerciale și prestări servicii
- Subzonele LMr12a; LMr15a; Lmu12b,c; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Se va autoriza extinderea unității industriale existente, doar în incintă. Se vor lua măsuri de protecția mediului.
- Subzonele Ip15, In15
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu au fost prevăzute interdicții temporare
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare în afara incintelor unităților existente

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
- Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv.
- Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă - subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însosirii minime de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a bucătărilor și a spațiilor de predare.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile; existente și cursuri de apă potențial navigabile
- Nu este cazul.

Art. 11 - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.
- Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi
- Nu este cazul.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor axistente, pe cele două fronturi ale străzii Petru Rareș; ? A. Ștefănuț
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;

- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3 m, pentru a permite accesul carosabil.

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;

- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

• Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat, de alei carosabile destinate consumatorilor.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

Construcțiile de locuințe

- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m, vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute suprafețe pentru manevre de întoarcere

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

Art. 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

• Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituii de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor, edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune astfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului administrației publice specializate.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

3.4. Regulii cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte; se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;

– respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.
Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone mixte 70%
- zone rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2 35%
- zonă industriale - pentru cele existente nu este prevăzut procentul maxim de ocupare a terenului.
- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; ISct15; ISi12; ISs12a,b; Ip15; In15

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcțiile de locuințe noi- va fi prevăzut un loc de parcare pe lot sau garaj.

În cazul dezvoltării în incintă, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100m²; un loc de parcare de 25m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m²; un loc de parcare de 150m²;
- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; Ip15; In15

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de $2\text{m}^2/\text{locuitor}$.

În cazul extinderii unităților industriale existente, construcțiile propuse nu trebuie să diminueze zonele verzi existente.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; Ip15; In15

Art. 27- Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
– Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.

– Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

– În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
– Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

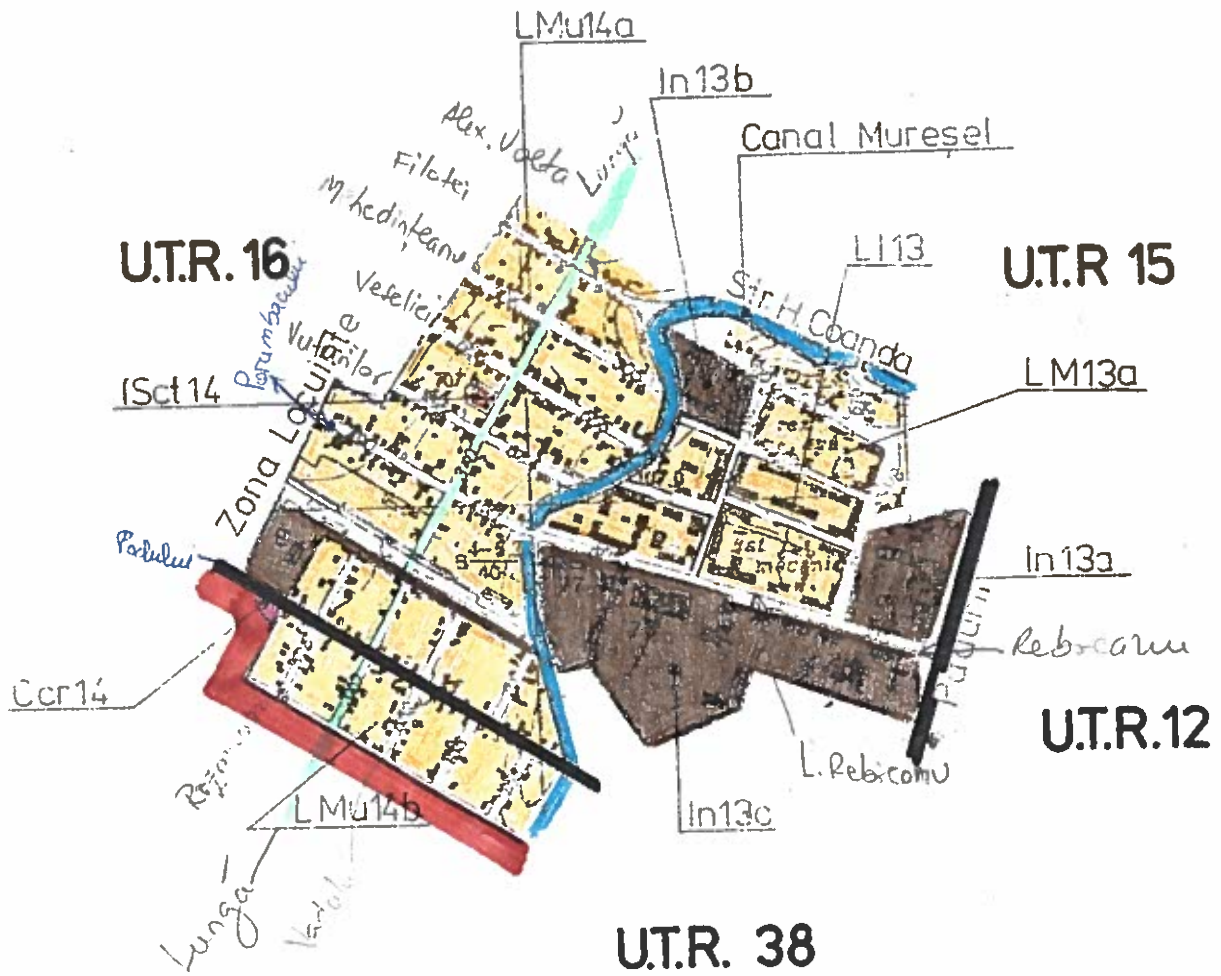
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele LMr12a; LMr15a; LMu12b,c; LI12a; Ip15; In15

NOTĂ:

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 13 și 14



SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu13a, LMu14a,b	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urbei
LI	zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveleuri
LI13	subzonă predominant rezidențială
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISct14	subzonă construcții de cult
In13a,b	zonă unități industriale
In13c	subzonă unități industriale nepoluante
C	subzonă unități industriale și depozite (nepoluante)
Ccr14	zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
	subzonă căi de comunicație rutiere

CAPITOLUL 1 - GENERALITAȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LMu13a,b,c; LMu14a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
 - L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - LI13 - subzonă predominant rezidențială
 - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISct14 - subzonă construcții de cult
 - I - zonă unități industriale
 - In13a,b - subzonă unități industriale nepoluante
 - In13c - subzonă unități industriale și depozite nepoluante
 - C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Ccr14 - subzonă căi de comunicație rutiere
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Spații comerciale și prestări servicii

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- Se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
 - Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit
 - spații comerciale și prestări servicii
 - Se va autoriza execuția clădirilor de locuit.
 - Se va autoriza extinderea zonelor industriale numai în incintă
- Subzonele LMu31a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Se vor autoriza lucrări de extindere a unităților industriale în incintă, cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri.
- Subzonele LMu3a,b,c și LI3a.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu au fost prevăzute
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor
- Subzonele In13a,b,c

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
- Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv.
- Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

maximum 15° spre vest sau spre est.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de predare.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; In13a,b; In13c

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor standardelor tehnice specifice.

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile; existente și cursuri de apă potențial navigabile
- Nu este cazul.

Art. 11 - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare (linie industrială), este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului, precum și depozitarea materialelor inflamabile sau explozibile.

- Subzona LMu14b (zonă aferentă liniei C.F.)

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi
- Nu este cazul.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- Nu este cazul.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

– retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului construit de importanță națională sau locală, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- Subzonele LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

– distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;

– în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil.

– distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

– distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; In13a,b; In13c.

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

– se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;

– se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minim 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

– rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

Utilizări admise cu conditii

... nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat, de alei carosabile destinate consumatorilor.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

Construcțiile de locuințe

– Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

Art. 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

• Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituții de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;

necesara,

– beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente fie să construiască noi rețele.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; ISct14; In13a,b; In13c; Ccr14.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor, edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; ISct14; In13a,b; In13c; Ccr14.

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului administrației publice specializate.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; ISct14; In13a,b; In13c; Ccr14.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte; se respectă cumulativ următoarele condiții:

– front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;

– suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

– adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

– asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);

– asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

– formele și dimensiunile loturilor să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate ale consiliilor locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

– protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;

- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.
În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate, naturale, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii și documentații de urbanism.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; In13a,b; In13c.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
 - învelitori țigle;
 - finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
 - culorile în concordanță cu ansamblul urban;
 - fațadele și amplasarea gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; In13a,b; In13c.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- zone rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2 35%
- zonă industriale pentru zonele existente nu este prevăzut procentul maxim de ocupare a terenului.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

La construcțiile noi se vor asigura spații de parcare după cum urmează:

Pentru locuințe se vor prevedea 1 loc de parcare la 1-5 locuințe cu lot propriu sau garaj în teritoriul lotului.

În cazul dezvoltării în incintă, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100m²; un loc de parcare de 25m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m²; un loc de parcare de 150m²;
- Subzonele LMu13a; LMu14a,b; In13a,b; In13c.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

runcpe de destinația și capacitatea construcției.

În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

În cazul unor construcții industriale noi, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2m²/locuitor.

Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; In13a,b; In13c.

NOTĂ:

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.