



0722 543192
01136689626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap.52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

PROIECT nr. 33/ 2019
FAZA - P.U.G.
VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Denumire proiect:

**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA TOTEȘTI, JUDEȚUL HUNEDOARA**

Beneficiar:

COMUNA TOTEȘTI, JUDEȚUL HUNEDOARA

2019



0722 543192
01136639626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap.52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

PROIECT nr. 33 / 2019

FAZA - P.U.G.

Denumire proiect:

**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA TOTEȘTI, JUDEȚUL HUNEDOARA**

Beneficiar:

COMUNA TOTEȘTI, JUDEȚUL HUNEDOARA

Proiectant:

S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L. DEVA

Intocmit,
Arh. Anca Botezan





0722 543192
01136689626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap.52
mun. Dej, jud. Hunedoara

SC ARH'E TIP STUDIO SRL

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general: S.C. ARH'E TIP STUDIO S.R.L.

Sef de proiect - coordonator R.U.R.: arh. Anca Botezan

Proiectanti:

arh. Filip Ana Maria





CUPRINS

A. PIESE SCRISE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM				
	DISPOZIȚII GENERALE			9
	1.1.	Rolul R.L.U		9
	1.2.	Baza legală a elaborării		9
	1.3.	Domeniul de aplicării		10
		1.3.1.	Corelări cu alte documentații	12
		1.3.2.	Condiții de aplicare	12
		1.3.3.	Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului	12
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR				13
	2.1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit		13
		2.1.1.	Generalități	13
		2.1.2.	Terenuri Agricole din intravilan	14
		2.1.3.	Suprafețe împădurite	14
		2.1.4.	Resursele subsolului	15
		2.1.5.	Resurse de apă și platforme meteorologice	15
		2.1.6.	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	15
		2.1.7.	Monumente istorice, situri arheologice	16
		2.1.8.	Expunerea la riscuri antropice	17
	2.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public		17
		2.2.1.	Condiții generale de construibilitate a parcelelor	17
		2.2.2.	Condiții specific urbanistice	18
		2.2.3.	Asigurarea compatibilității funcțiunilor	19
		2.2.4.	Reguli referitoare la conformarea la teren	19
		2.2.5.	Reguli referitoare la aspectul exterior	21
		2.2.6.	Apărarea interesului public și facilități oferite proprietarilor	24
	2.3.	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii		24
		2.3.1.	Amplasarea față de aliniament	24
		2.3.2.	Depășirea aliniamentului	26
		2.3.3.	Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară	27
	2.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii		29



2.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor	30
2.5.1.	Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor	30
2.5.2.	Racordarea la rețelele edilitare existente	31
2.5.3.	Realizarea de rețele edilitare	32
2.6.	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții	32
2.7.	Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi	33
2.7.1.	Parcaje	33
2.7.2.	Spații verzi	35
2.7.3.	Împrejurimi	37
2.8.	Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public	38
	PREScripții SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITOARE DE REFERINȚĂ	42
3.1.	M – zona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici, instituțiilor publice, serviciilor și spațiilor plantate, agrement, sport	44
3.2.	IS – instituții și servicii de interes general	52
3.2.1.	IS1 – subzona de echipamente publice în domeniul administrativ financiar – bancar, comerț – servicii	52
3.2.2.	IS2 – subzona activităților legate de culte	58
3.2.3.	IS3 – subzona construcțiilor pentru învățământ	62
3.2.4.	IS4 – subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale	67
3.3.	L – zona locuințelor individuale și colective mici	72
3.4.	AG – zonă unități agricole	78
3.5.	V – zona verde, de sport și agrement	82
3.5.1.	V1 – spații verzi de folosință publică	82
3.5.2.	V2 – spații verzi de protecție	84
3.6.	CC – zona căilor de comunicații	86
3.6.1.	CC1 – zona căilor de comunicație rutiere	86
3.6.2.	CC2 – zona căilor de comunicație feroviare	92
3.7.	ID – zona de unități industriale și depozitare	96
3.8.	G – zona de gospodărie comunală	99
3.8.1.	G1 – cimitire	99
3.8.2.	G2 – alte servicii de gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară	102
3.9.	DS – zona cu destinație specială	
3.10.	ZCP – L – zona construită protejată - zona locuințe individuale și colective mici	
3.11.	ZCP-IS1 - zona construită protejată - zone de instituții publice și servicii de regula de interes general - subzona de	



0722 543192
 CUI3669626
 120/1074/2016
 al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
 mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

		echipamente publice, în domeniul administrativ, financiar-bancar și comercial	
	3.12.	ZCP-IS3 - zona construita protejata - zone de instituții publice și servicii de regula de interes general - subzona construcțiilor pentru învățământ	
	3.13.	ZCP-IS4 - zona construita protejata - zone de instituții publice și servicii de regula de interes general - subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale	
	3.14.	ZPA - L - situri - zone protejate arheologic - zona locuinte individuale si colective mici	
	3.15.	ZPA-M - situri - zone protejate arheologic - zona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici, instituțiilor publice, serviciilor și spațiilor plantate, agrement, sport	
	3.16.	ZPA-AG - situri - zone protejate arheologic - zonă unități agricole	
	3.17.	ZPA-G1 - situri - zone protejate arheologic - zona de gospodarie comunala si infrastructura tehnica - cimitire	
	3.18.	EX - zona stuate în extravilan	105
		3.10.1. EX1 - zone destinate agriculturii	105
		3.10.2. EX2 - ape	108
		3.10.3. ZPA-EX - situri - zone protejate arheologic	
	RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE		110
	4.1.	Monumente, situri arheologice și arii protejate	110
	4.2.	Zone de protecție sanitară	111
	4.3.	Zone expuse la riscuri naturale	112
	4.4.	Zone expuse riscurilor antropice	112
	4.5.	Rețele tehnico-edilitare	113
	4.6.	Zone de protecție ale căilor de comunicație	115
	INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII		116
	5.1.	Intrarea în vigoare	116
	5.2.	Reglementarea situațiilor tranzitorii	116

B. PIESE DESENATE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM(RLU)			
	RLU Cârnești	sc. 1 : 5 000	RLU1
	RLU Păclișa	sc. 1 : 5 000	RLU2
	RLU Reea	sc. 1 : 5 000	RLU3
	RLU Totești	sc. 1 : 5 000	RLU4
	RLU Copaci	sc. 1 : 5 000	RLU5



0722 543192
01136689626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap.52
mun. Dej, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

PROIECT nr. 33 / 2019

FAZA - P.U.G.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:

**REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA TOTEȘTI, jud. Hunedoara**

Beneficiar:

Comuna TOTEȘTI

Intocmit,
Arh. Anca Botezan





1.DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate. Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Totești.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.-ului. Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUG Totești stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 29/28.12.2011 prelungit prin HCL nr. 71/14.12.2015 și prin HCL nr.64/2018, precum și:

- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);**
- **HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;**
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.**
- **OG 43 /2000 privind protejarea patrimoniului arheologic cu modificările și completările ulterioare**
- **Legea 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice;**
- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;**
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001**

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii: Planurile de Amenajare a Teritoriului Național, Planuri de amenajare a unor teritorii zonale,



Planul de Amenajarea Teritoriului Județean, Planuri Urbanistice Zonale sau de detaliu aprobate, întocmite anterior elaborării Planurilor Urbanistice Generale.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Totești constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al comunei.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al comunei.

Teritoriul intravilan al comunei este compus din următoarele unitati teritoriale de referinta (U.T.R.):

1. U.T.R. 1 Trupul de bază al satului Totești
2. U.T.R. 2 Trupuri unitati agricole ale satului Totești
3. U.T.R. 1 Trupul de bază al satului Păclișa
4. U.T.R. 2 Zona construita protejata - Monument istoric Păclișa
5. U.T.R. Trupul de bază al satului Cârnești
6. U.T.R. 1 Trupul de bază al satului Reea
7. U.T.R. 2 Trup unitati industriale al satului Reea – ,*Centrala Hidroelectrica Totesti II'*
8. U.T.R. Trupul de bază al satului Copaci

Teritoriul intravilan al Comunei Totești, prezentat în Planșele – *Reglementări Urbanistice – Zonificare* pentru satele componente comunei, planșele documentației P.U.G. ale comunei, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, prin grija administrației publice locale.

Zonificarea funcțională a comunei, s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională este prezentată în planșe, fac parte integrantă din R.L.U. și P.U.G. și este conformă cu prevederile art. 14 din R.G.U. și cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N/10.03.1999 pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională stabilită în PUG.

Teritoriul intravilan al Comunei Totești s-a împărțit în 8 unități teritoriale de referință (UTR), ținând seama de:

- Limitele fizice existente în teren (limite cadastrale, străzi, elemente naturale)
- Funcțiunea predominantă zonei
- Caracteristici comune care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafața Unitatea teritorială de Referință (UTR) este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului localității cu o funcțiune predominantă și/sau teritoriul unui sat dacă prezintă caracteristici morfologice unitare și ridică probleme specifice de gestiune.

Deși unele dintre U.T.R.-uri au suprafețe mari, există suficiente elemente naturale și antropice, care să permită delimitarea și implicit studiul de detaliu pe suprafețe mai



mici în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale în situațiile în care administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a elibera autorizație directă de construire.

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplică pe teritoriul administrativ al Comunei Totești, atât pentru suprafețele de extravilan cât și pentru cele de intravilan. Prevederile prezentului R.L.U. fac referire la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor și vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism. Pentru arealele reglementate în care nu există restricții până la elaborarea de documentații de urbanism ulterioare P.U.G. pentru detalieri, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementărilor prescrise de prezentul PUG. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, dar și a P.U.Z.-urilor cu regulamentele aferente, precum și a eventualelor P.U.D.-uri.

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor P.U.G.-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un P.U.Z. ori un P.U.D. nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul R.L.U. ori prin P.U.G..

Fac excepție de la prevederile de la punctul anterior, acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea P.U.Z.-urilor sau P.U.D.-urilor, respectiv terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei și unde este necesară modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor.

Pentru imobilele amplasate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice, autorizația de construire se va emite potrivit capitolului 2.1.7 Monumente istorice, situri arheologice.

1.3.1. Corelări cu alte documentații

Prezentul regulament preia prevederi Regulamentul General de Urbanism al comunei Totești în vigoare (aprobat prin H.C.L. nr. 29/28.12.2011 prelungit prin HCL nr. 71/14.12.2015 și prin H.C.L. nr.64/2018), ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Totești și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

Prezentul regulament este corelat cu PATJ Hunedoara.

1.3.2. Condiții de aplicare

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



Pentru toate zonele funcționale delimitate pe planșe este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform legii, condiție a schimbării destinației și încadrării modului de impozitare a terenurilor.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază. Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea direct.

1.3.3. Situații speciale și derogări de la prevederile

Prin situații speciale se înțeleg:

- parcelările sau reparcelările realizate în urma elaborării unui P.U.Z. (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- propunerea, în zonele de locuințe joase, de volume construite care depășesc fie cu cel puțin 50% lățimea la stradă a construcțiilor fie cu cel puțin 80% volumul construit al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului referitoare la P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, retrageri etc..
- instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale sau indeplinirea altor condiții speciale (ex.: zone cu parcelar de tip agricol, zone cu potențial de risc, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale, zone de urbanizare)
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra mediului etc.)
- operațiunile urbanistice importante.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- obiective cu destinații semnificative oportune pentru comuna Totești și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală.
- dimensiuni sau forme ale parcelei din vatra veche a localității, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
- condiții dificile de fundare;
- Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;

Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

- modificarea altor prevederi stipulate în P.U.G. (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii;

Modificarea R.L.U. aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism. Modificarea R.L.U. se face



punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.

Modificarea R.L.U. în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1. Generalități

Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare, restructurare, renovare, revitalizare, reabilitare etc.). Lista monumentelor istorice clasate la data elaborării prezentului regulament este, conform Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 și este prezentată în capitolul 4.1. Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată. Necesitatea extinderii localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate anterior activităților agricole, din teritoriul administrativ al acesteia. Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:

- rețele tehnico-edilitare amplasate potrivit documentațiilor de amenajare a teritoriului și studiilor de specialitate;
- construcțiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de fermă, ferme de animale, construcții generatoare de riscuri tehnologice etc.);

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

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.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonei centrale, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

2.1.3. Suprafețe împădurite



Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri împadurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pârâielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha și care îndeplinesc condiții de densitate și marime a arborilor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării.

2.1.4. Resursele subsolului

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

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.

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

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

2.1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.

Autorizarea acestor construcții este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărie 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 gospodărie și de captare a apelor.

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

Zonele de protecție sanitare se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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.



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 Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Consiliul Județean Hunedoara va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condiții de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii.

2.1.7. Monumente istorice, situri arheologice

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- b) executarea de mulate de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) strămutarea monumentelor istorice;
- f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra monumentelor, sus-menționate se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

La imobilele monument istoric se interzic intervențiile asupra construcțiilor și amenajărilor precum și inserția de construcții și amenajări noi în lipsa avizului Ministerului Culturii. Restricția include și amenajarea spațiului public și amenajările spațiilor private neconstruite (de tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spații plantate etc) precum și desființarea construcțiilor existente. Zona de protecție a monumentelor clasificate este stabilită potrivit studiului istoric de fundamentare elaborat de dr. arhg. Adriana Pescaru – Expert Ministerul Culturii și consultant arh. Ana Maria Pop – Specialist Ministerul Culturii.



0722 543192
013669626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap.52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Restricții urbanistice în jurul monumentelor istorice și în zonele de protecție ale monumentelor istorice:

- Înălțimea la streșină a construcțiilor nu va depăși 6,0 m.
- Se vor utiliza obligatoriu materiale, finisaje și culori tradiționale

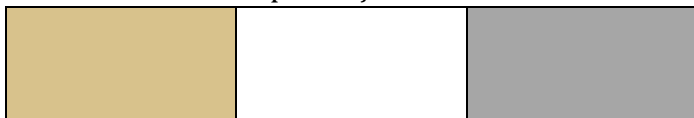
Reguli referitoare la aspectul exterior:

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originală a clădirii pe construcțiile monument istoric sau pe construcțiile cu valoare arhitecturală. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevelor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originală, pe fațadele monumentelor istorice sau ale construcțiilor cu valoare arhitecturală. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor din zona centrală, din zona de protecție a monumentelor.

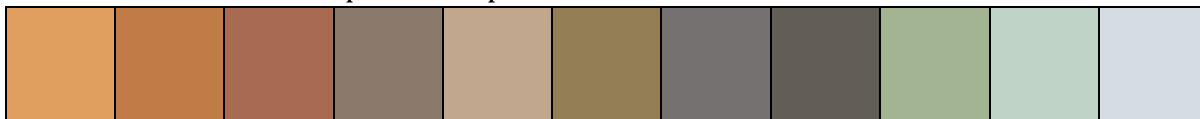
Paleta de culori intense interzise zona monumentului istoric și în zona de protecție a monumentului istoric:



Paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: ocru, alb și gri, obligatoriu a fi utilizate în zona de protecție a monumentelor:



Paleta de culori exemplificativă pentru învelitori:



PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI, potrivit studiului istoric de fundamentare elaborat de dr. arhg. Adriana Pescaru – Expert Ministerul Culturii și consultant arh. Ana Maria Pop, Specialist Ministerul Culturii.

Ca urmare a statutului particular de reprezentare al zonei precum și a caracterului complex al acesteia la elaborarea Regulamentului aferent Planului Urbanistic General este necesară o abordare diferențiată astfel să se evidențieze unele categorii de reglementări:

- Reglementările pe termen scurt pe care le include Planul Urbanistic General se referă la stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității, stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan, zonificarea funcțională, corelată cu organizarea rețelei de



circulație, delimitarea zonelor afectate de servituti publice, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico – edilitare, stabilirea zonelor istorice protejate și de protecție a monumentelor istorice, formele de proprietate și circulație juridică a terenurilor și precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, și amenajate.

- Reglementările pe termen mediu și lung pe care le include Planul Urbanistic General se referă la evoluția în perspectivă a localității, direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu și traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.
- Din punct de vedere al gradului de protecție care trebuie aplicat, acesta se definește în funcție de încărcătura culturală și reprezentativă a zonei construite protejate, astfel ca vom avea zone protejate de interes Local și zone protejate de interes Național

Restricții și permisibilități

Având în vedere valorile prezente în zona studiată și ponderea acestora se impun următoarele restricții și se conturează următoarele permisibilități și recomandări:

În cazul zonei în ansamblu:

- Este obligatorie conservarea vegetației înalte și punerea acesteia în valoare
- Conservarea perspectivelor esențiale pentru definirea relației cu cadrul natural
- Până la întocmirea și aprobarea Planurilor Urbanistice pentru zonele protejate intervenții se pot face numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specifică locală, cu condiția obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură și a celorlalte avize potrivit legislației în vigoare,
- Este obligatorie conservarea căilor de circulație;
- Se recomandă realizarea unei trame stradale, dacă este necesar, pentru rezolvarea problemelor legate de acces fără a fi afectate valorile existente;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanță Locală (B), se fac în baza Avizului emis de **Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara**;
- Delimitarea zonei de protecție a monumentelor, **conform Legii 5 /2000, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național -Secțiunea - III - zone protejate, art.10** până la elaborarea Planurilor Urbanistice pentru zone protejate;
- Păstrarea caracterului terenului în forma actuală până la elaborarea PUZ CP (CASTELUL DE LA PACLISA) pentru zone protejate și avizarea acestora conform legislației în vigoare;

Protejarea patrimoniului arheologic:

- Regimul juridic general al descoperirilor și al cercetării arheologice cuprinde ansamblul de măsuri juridice, administrative, financiar-fiscale și tehnice menite să asigure prospectarea, identificarea, decopertarea, inventarierea, conservarea și restaurarea, asigurarea pazei, întreținerea și punerea în valoare a bunurilor arheologice, precum și a terenurilor în care se găsesc acestea, în vederea cercetării



sau, după caz, clasării acestora ca bunuri culturale mobile ori ca monumente istorice, conform **O.G. 43 /2000 privind protejarea patrimoniului arheologic cu modificarile si completarile ulterioare, art. 2, aliniat 1, litera a);**

- In cazul terenurilor cu patrimoniu arheologic cunoscut si reperat se aplica interdictie temporara pana la realizarea cercetarii arheologice preventive si obtinerea Avizului / Certificatului de descarcare de sarcina arheologica sau a avizului favorabil, dupa caz – **O.G. 43 /2000;**
- In cazul interventiilor in zona de protectie a siturilor, se va realiza diagnostic arheologic in vederea obtinerii avizului institutiei de specialitate sau a a avizului / certificatului de descarcare de sarcina arheologica, dupa caz;
- In cazul interventiilor pentru realizarea retelelor edilitare care afecteaza solul si subsolul la situri arheologice, monumente istorice si zonele de protectie aferente, lucrarile se vor executa cu supraveghere arheologica;
- Terenurile agricole situate in extravilan, in care se afla situri arheologice, in care au fost instituite zone cu cu patrimoniu arheologic cunoscut si cercetat, reperat sau zone cu potential arheologic evidentiat intamplator, pot fi instrainate prin vanzare doar cu avizul specific al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, dupa caz, emis in termen de 20 de zile lucratoare de la inregistrarea cererii de solicitare de catre vanzator – **Legea 17/ 2014** privind unele masuri de reglementare a vanzarii-cumpararii terenurilor agricole situate in extravilan;

Protejarea monumentelor istorice:

- Semnalizarea monumentelor istorice cu însemne, sigle și inscripționare conform **Ordinului nr. 2237/27.04.2004; si avizul Directiei de specialitatea a Ministerului Culturii Legea 422 /2001;**
- Declanșarea procedurii de clasare pentru monumentele ce necesită a fi introduse în Lista Monumentelor Istorice, conform Ordinului nr.2260 /2008.
- Orice interventie asupra monumentelor istorice: de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajari peisagistice si de punere in valoare care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice; amplasarea definitiva sau temporara de imprejmui, constructii de protectie, panouri publicitare, firme, sigle pe si in monumente istorice; schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbari temporare; stramutarea monumentelor istorice; amenajari de cai de acces, pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv in zonele de protectie a monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii, sau dupa caz, de serviciile deconcentrate ale Ministerului Culturii – Legea 422 / 2001.

Declanșarea procedurii de clasare pentru monumentele ce necesită a fi introduse în Lista Monumentelor Istorice, conform Ordinului nr.2260 /2008.

2.1.8. Expunerea la riscuri antropice

Riscuri antropice semnificative nu au fost semnalate pe raza comunei Totești.



Prin prezentul regulament se interzice amplasarea unităților economice generatoare de riscuri tehnologice în intravilanul comunei Totești. Amplasarea viitoare de unități generatoare de riscuri tehnologice în afara intravilanului va putea fi eventual permisă numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal, incluzând Studiu de impact asupra mediului și analize de risc și numai cu condiția ca limita zonei periculoase generate de obiectivul respectiv să fie în afara intravilanului comunei. Prin propunerile cuprinse în P.U.G. și Regulamentul local de urbanism aferent s-au luat măsuri pentru o dezvoltare durabilă – ce include reducerea impactului negativ al activităților umane.

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

2.2.1. Condiții generale de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă simultan următoarele condiții minimale:

- Acces carosabil la drum public sau privat
- Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuare deșeurilor menajere
- Respectarea condițiilor zonelor de risc și protecție;

Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelilor publice de apă - canal în întreaga comună, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorității de protecție a mediului.

În afara condițiilor generale minimale sus-menționate există condiții urbanistice valabile la nivelul întregii comune și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anume areal, unei anume zone funcționale, unui anume UTR). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale sau UTR-urilor.

2.2.2. Condiții specifice urbanistice

2.2.2.1 Parcelarea/reparcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. Pentru simplificare, în prezentul regulament este considerată parcelare doar divizarea unui lot în mai mult de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare. În cazurile dezmembrărilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, hmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu



respectă condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în R.L.U. pot deveni (majoritar) construibile prin comasare și reparcelare. Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent. Pentru parcelele cu forme speciale sau cu raportul laturilor mai mare de 1/5 precum și pentru reparcelările din care rezultă mai puțin de trei loturi construibile modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu. Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la punctul 2.2.1. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil. Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul R.L.U..

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la art. 2.6, accesele îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 2.4 și se asigură condițiile de apărare a interesului public descrise la capitolul 2.2.6 Apărarea interesului public și facilități oferite proprietarilor; prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența art.2.6.

2.2.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări. În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Marimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitare, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc.) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

2.2.4. Reguli referitoare la conformarea la teren

2.2.4.1 Reguli generale de modelare a terenului



Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine în afara cursului natural sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora. Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei. Prin modelare semnificativă se înțelege:

- realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor;

Zidurile de sprijin și terasările se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin și terasările vor fi realizate în trepte cu înălțimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural; de regulă zidurile de sprijin vor fi îmbrăcate în vegetație. Prezentul articol nu include conditionari referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice.

2.2.4.2 Reguli generale de conformare la teren

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului. Pe terenurile cu pante de maxim 5% construcțiile pot fi așezate în orice poziție față de panta terenului. Pe terenurile cu pante între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă. Pe terenurile cu panta mai mare de 15% este obligatorie amplasarea construcției cu latura lungă pe linia de cea mai mare pantă. Excepție pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturală a apelor meteorice.

2.2.4.3 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu Hmax cornișă=10,0m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 dacă se respectă înălțimea maximă permisă la streșină/cornișă. Definiția pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse în anexa 2 – Glosar la prezentul regulament. În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului. Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel. Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale (de regula



0722 543192
CUI36689626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

terenuri cu panta peste 30%) la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.

În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale pe fațada orientată spre stradă. Ca regula generală înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi. În zona centrală a comunei și în zona centrală în dezvoltare se admit, față de regimul maxim de înălțime permis de distanța dintre aliniamente, unul sau două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade.

2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior

2.2.5.1 Reguli generale privind aspectul exterior

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban/natural.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originară a clădirii pe construcțiile monument istoric sau pe construcțiile cu valoare arhitecturală. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevelor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originală, pe fațadele monumentelor istorice sau ale construcțiilor cu valoare arhitecturală. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.

Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor din zona de protecție a monumentelor și zona de locuit și se va evita o astfel de dispunere în cazul altor clădiri situate în zonele IS. Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public. Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți. Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-



arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia. În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane a comunei Totești:

- Se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești cu excepția cabinelor poartă integrate în împrejurime sau în construcție provizorie
- Se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.
- Se interzice amplasarea structurilor de vânzare de dimensiuni medii/mari (Scm>400mp) cu fațade oarbe spre stradă.
- Se recomandă aprobarea unui standard local pentru adăposturi de transport public, chioșcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal
- Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii pe domeniul public. Excepție de la această prevedere fac:
 - ansamblurile de construcții provizorii modulate, cu amplasare reglementată, corespunzând standardului local
 - chioșcuri de ziare și flori
 - adăposturi pentru stații de transport public
 - panouri publicitare și alte sisteme publicitare permise potrivit regulamentului local de publicitate
 - construcții provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile

2.2.5.2. Volumetrie

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință/zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres. Volumul este limitat în mod expres în unele zone/subzone de locuințe, în scopul obținerii unei imagini generale armonioase, volumul poate fi limitat de volumul mediu al construcțiilor adiacente sau de volumul maxim realizabil pe parcela medie a zonei sau poate fi limitat de lățimea maximă permisă a fațadei la stradă și de adâncimea maximă admisă a construcției.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legislației în vigoare. În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

2.2.5.3. Imaginea arhitecturală; finisaje exterioare; culori

Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior. Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: balustri, colonite, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care



creaza o imagine inadecvata locului. La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:

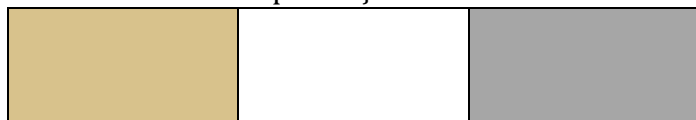
- utilizarea lemnului pentru împrejmuiri, tâmplărie, stâlpi, balustrade
- utilizarea unor elemente specifice: prispe
- acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în două sau patru ape, cu pante între 30°-60°.

Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață, mobilierul urban sau sistemele publicitare din zona istorica protejata. Pentru zona de locuit si pentru alte zone functionale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spatiul public poate fi tolerata numai pentru accente de culoare.

Exemple de culori intense nerecomandate pentru finisaje exterioare:



Paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: ocru, alb și gri, obligatoriu a fi utilizate în zona de protecție a monumentelor:



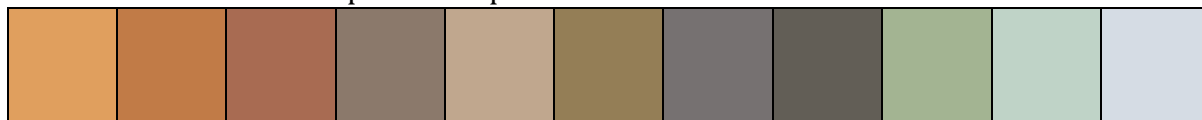
Exemple de culori pale recomandate pentru finisaje exterioare:



Pentru învelitorile în panta:

- La monumente si cladirile din zona lor de protectie se vor utiliza materialele traditionale (tigla ceramica) cu exceptia cazurilor in care prin avizul Ministerului Culturii se prevede altfel.
- In afara zonei de protecție a monumentelor, se recomanda utilizarea materialelor traditionale sau a inlocuitorilor materialelor traditionale (tigla ceramica nouă sau țiglele solare.)cu finisaj mat in gama de culori a finisajelor traditionale. Exceptiile pot fi permise numai in baza unor PUZ-uri care stabilesc o gama unitara si obligatorie de finisaje si gama coloristica pentru un ansamblu.

Paleta de culori exemplificativa pentru învelitori:





2.2.6. Apărarea interesului public și facilități oferite proprietarilor

2.2.6.1. Terenuri destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției. Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creerii și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciara cu categoria “drum”. În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor. Drumurile (=străzile) prevăzute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Amplasarea clădirilor se face:

- Pe aliniament – amplasare mai puțin caracteristică întâlnită predominant pe străzi și drumurile comunale
- Retrasa de la aliniament – regula caracteristica în primul rand zonelor de locuit și amplasării altor funcțiuni protejate.

2.3.1.1 Criterii de stabilire a regimului de aliniere

Regula de amplasare față de aliniament este data de:

- Necesitatea realinierii parcelelor
- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare strada
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

2.3.1.2 Stabilirea regimului de aliniere pe strazi cu regim de construire predominant deschis

a) Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament

Insertia construcțiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant dacă nu intervin următoare excepții:

- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevalează această regulă (criteriu obligatoriu)
- În cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului (criteriu obligatoriu) dacă nu intervine regula realinierii parcelelor



- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament in cazul functiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (scoli, spitale etc) – daca nu intervine regula calcanului.
- In cazul in care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colt) constructiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere in locul celui dominant

b) Cazul in care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament

Ordinea de importanta a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:

- In cazul strazilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)
- In cazul in cazul functiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun retrageri majorate (scoli, spitale etc) prevaleaza cerinta functionala
- In cazul in care se stabileste o valoare fixa a retragerii se aplica acest criteriu (de regula in zone de extindere a intravilanului sau in zone de parcelare/reparcelare) – cu exceptia functiunilor publice, la care se aplică alineatul precedent
- In cazul in care este posibila stabilirea unui regim local de aliniere (constructiile adiacente au cvasi-aceeasi retragere) prevaleaza criteriul local daca nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii cladiri va respecta de regula retragerea cladirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua in considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice strazii; in cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomanda) stabilirea altei retrageri, care insa trebuie sa se incadreze in limitele retragerii minime si maxime admisibile
- In cazul in care cladirile adiacente au retrageri diferite se ia in considerare retragerea medie (caracteristica) a imobilelor de pe strada respectiva (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu incadrarea in limita minima si maxima de retragere; varianta acceptata: stabilirea altei retrageri, care insa se incadreaza in limitele

2.3.1.3 Depasirea locala a limitei de retragere fata de aliniament

Sunt admise depășiri locale ale **limitelor de retragere** față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament stabilita potrivit punctului Cazul in care regimul de aliniere dominant este **retras de la aliniament** cu maxim 1,20 m fara a depasi aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;

b) pentru respectarea intimitatii, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (exceptie: in cazul cuplarii constructiilor, daca una dintre constructii are balcoane/terase pe limita de proprietate, pentru coherenta imaginii arhitecturale, se admite ca si noua constructie sa aiba balcoane/terase pe aceeasi limita dar cu amplasarea unor elemente de separatie pentru respectarea intimitatii)

c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.



2.3.2 Depășirea aliniamentului

De regulă, depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3,0 m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,50 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului rămâne de minim 2,0 m.
- în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5 m - 3,0 m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului rămâne de 1,2 m; în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- balcoanele deschise sau închise și bovindourile vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 m, fără ca proiecția lor să se apropie la mai puțin de 0,10 m de marginea trotuarului, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2,0 m iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m peste cota trotuarului; bovindourile și balcoanele ce depășesc aliniamentul nu pot ocupa în elevație o suprafață mai mare de 30% din suprafața fațadei.
- În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat cu următoarele condiții:
- Pe proprietatea privată se admit terase descoperite sau acoperite cu caracter provizoriu numai dacă nu stănesc vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală;
- Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit capitolului 2.8 Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public

2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și fata de limita posterioară

2.3.3.1 Banda de construibilitate

În scopul realizării unei coerente în amplasarea clădirilor se definește o bandă de construibilitate (vezi anexa 2-Glosar) în interiorul careia se amplasează clădirile principale.

Aliniamentul posterior (de fund de lot) este de regulă amplasat la minim 5,00 m de limită fund al parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel încât să se asigure fața de hotar o retragere a clădirilor de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streasina/cornisa.

Funcție de caracteristicile morfologice ale țesutului urban pot fi și cazuri de extindere a benzii de construibilitate dincolo de limita posterioară descrisă mai sus. Aceste cazuri sunt excepții de la regulă și se admit dacă:

- Se respecta retragerea posterioară minimă permisă

2.3.3.2 Criteriile de stabilire a amplasării construcțiilor față de limitele laterale și posterioare

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regimul de construire



- Condițiile de cod civil
 - Condițiile de însoțire
 - Reglementările de protecție la incendiu
 - Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
 - Necesitatea separațiilor funcționale
 - Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
 - Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice
- Criteriile se aplică cumulativ.
- În zonele cu regim de construire închis nu se admit excepții

a) Alte precizări privind criteriile de stabilire a retragerilor laterale

Condițiile de cod civil

Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și limita de proprietate laterală și posterioară este de 0,60 m, măsurată perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovinderilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m. Picătura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusiv jgheburile) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapadă. Lipsa parapezilor se admite (chiar dacă nu este recomandată) numai dacă distanța dintre streasina și hotar este de minim 0,50 m. În zonele în care amplasarea clădirilor se poate face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială și montării parapezilor.

Condițiile de însoțire

În cazul locuințelor la stabilirea retragerilor funcționează și condiția de însoțire. Este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă, pentru toate camerele de locuit, însoțirea directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă. Condiții de însoțire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sănătate etc). Condiția de însoțire este satisfăcută în principiu de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe egale cu înălțimea la streasina/cornisa. Acolo unde respectarea acestei distanțe nu este posibilă poate fi necesar un studiu de însoțire.

Necesitatea separației funcționale

La limita separatoare dintre funcțiuni, în zonele cu regim de construire discontinuu, distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului.

Reglementările de protecție la incendiu

Este obligatorie respectarea reglementărilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99. Mai jos s-au extras câteva prevederi relevante:

Amplasarea construcțiilor



Construcțiile supratereștrii civile (publice), de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective).

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de siguranță la foc.

Accesul mijloacelor de stingere

Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd cai de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, etc., precum și la construcții încadrate în categoria de importanță D (redușă). C

Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu.

Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3,80 m lățime și 4,2 m înălțime.

a) Amplasare tradițională în parcelar existent versus amplasare normală

În zonele de locuințe din intravilanul existent, cu parcele înguste (mai puțin de 15,0 m) inserția clădirilor noi în parcelarul existent se poate face :

- respectând amplasarea tradițională (toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil), cu înălțimea la streșină /cornișă respectând înălțimea la streșină/cornișă a construcțiilor adiacente;. Construcțiile au de regulă un regim de înălțime de maxim P+M pentru a asigura condițiile minime de însoțire și a respecta imaginea tradițională.

Înălțimea maximă a noii construcții este limitată de retragerea laterală existentă a clădirii "din spate" (Înălțimea maximă a clădirii propuse se recomandă a fi egală cu distanța dintre clădirea din spate și cea propusă și nu poate depăși dublul distanței dintre clădirea existentă și cea propusă).

Pentru alte funcțiuni decât locuințe distanța minimă laterală se majorează de regulă la 3,80 m (4,0 m) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și a permite traficul în incintă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.



2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „servitute de trecere” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati. Pentru ca o parcela să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în CF)
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea PUG sau PUZ.

Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimă de a avea o lățime de 3,50 m. Aceasta înseamnă că nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,50 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea porților de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la 3,80 m. Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimă de lățime fără condiționare de lungime fiind vorba de un acces individual.

Regula minimă de la alineatul precedent nu se aplică în cazul servitutilor în favoarea mai multor parcele (sau drumurilor în coproprietate). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinului ministrului transporturilor nr.45 și nr.49 din 1998 și capitolului 2.2. din prezentul regulament de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției. Numărul și configurația acceselor carosabile se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. La reabilitarea drumurilor clasificate (DJ, DC) se recomandă introducerea pistelor pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.



Autorizarea executării construcțiilor și a 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.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor

2.5.1 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea 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. Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului existent.

Se recomandă ca emiterea autorizațiilor de construcție în zonele de extindere a intravilanului să se facă numai după realizarea echipării edilitare minime în zona. Până la realizarea rețelelor publice de apă-canal, în baza avizului de la Agenția de Mediu și Agenției Naționale Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:

- să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;

La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv astfel de surse.

Pentru reducerea cantității de deșuri se va proceda la compostarea deșeurilor menajere organice. Pentru depozitarea gunoierului de grajd și a dejecțiilor lichide se vor



pastra distantele sanitare si se vor respecta celelalte conditii prevazute de reglementarile in vigoare. Se recomanda tratarea dejectiilor prin compostare sau in instalatii de biogaz.

2.5.2 Racordarea la rețelele edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.

2.5.3 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică(prin programe europene, dupa caz), furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/proiect tehnic/studiu de fezabilitate elaborat de primarie sau furnizorul de utilitati. Rețelele edilitare noi si extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv in subteran. Rețelele aeriene existente vor fi mutate in subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local si in baza unor proiecte coordonate. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoanecare poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însărecunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Reglementarile prezentului capitol se aplica parcelelor destinate locuintelor si functiunilor cu cerinte cvasi-similare. Pentru alte functiuni cerintele minime sunt expuse in cuprinsul regulamentului.

Parcelele cu suprafața si/sau deschiderea sub limita minima pot deveni construibile prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE CU P – P+2 NIVELURI - CONFORM PUG			
Front minim	Cuplat	10 metri	POT maxim în zone exclusiv de locuire cu P – P+2 niveluri = 30%
	Izolât	12 metri	
Suprafața minimă	Cuplat	250 mp	



0722 543192
CUI3669626
12/10/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap.52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

	Izolot	350 mp	*în zone fără canalizare menajera și pentru admiterea grajdurilor anexă suprafața minimă a parcelei se majorează la 500 mp
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	Cel puțin egal/ maxim recomandat 1/5		
CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELARI/REPARCELARI P – P+2 NIVELURI - CONFORM PUG			
Front minim	Cuplat, izolat	12 metri	POT maxim în zone exclusiv de locuire cu P – P+2 niveluri = 35% *în zone fără canalizare menajera și pentru admiterea grajdurilor anexă suprafața minimă a parcelei se majorează la 500 mp
Suprafața minimă	Cuplat	250 mp	
	Izolot	350 mp	
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	Cel puțin egal/ maxim recomandat 1/5		

2.7. Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.7.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice. Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie. Se recomandă amenajarea de parcuri pentru biciclete în zona central/zonelor cu concentrare de locuri de muncă.

2.7.1.1 Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Totești

Construcții administrative, birouri

- a) câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 30% pentru vizitatori
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și 1 loc de parcare pentru autocare.

Construcții financiar-bancare

- a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată și un spor de 50% pentru clienți
- b) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 75 mp suprafața comercială desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafața comercială desfășurată;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața comercială desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste între 400 și 2000 mp suprafața comercială desfășurată.
- b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafața comercială desfășurată (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).



- c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de specificul si capacitatea obiectivului, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativa: 1 loc parcare/50 persoane.

Constructii culturale

Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru muzee si expozitii cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;
- pentru celelalte constructii cu destinatie culturala (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 10 locuri in sala.

Constructii de invatamant

- a) gradinite si scoli va fi prevazut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori
- b) Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare si locuri de parcare pentru vizitatori in proportie de 10% din numarul de locuri din tabara

Constructii de sanatate

- a) Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:
- pentru spitale, institutii de asistenta de specialitate, crese cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
 - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
 - pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.
- b) Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz an care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

Constructii sportive

- a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:
- pentru sali de sport, sali de antrenament, un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;
 - pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.
- b) La cele rezultate la punctul a, pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competitii) se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 124 locuri de parcare pentru autocare.

Constructii si amenajari de agrement

- a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu urmatoarele exceptii.



- b) Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului (doua locuri).

Constructii de turism

- a) Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare.

Constructii de locuinte

- a) Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:
- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp cu lot propriu
 - cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp cu lot propriu
 - cate un loc de parcare la 1 apartament
 - cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;
- b) la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori

Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

2.7.2 Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

În baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Hunedoara.



La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, dacă prospectul permite amplasarea de spații verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14,00 cm (masurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Perdelele forestiere de protecție vor avea o latime minimă de 10,0 m.

Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza comunei Totești.

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor functionale și UTR-urilor; în cazul în care în cadrul Zonelor functionale și UTR-urilor sunt specificate procente mai mari de spații verzi se aplică prevederile specifice.

Construcții administrative, birouri, construcții financiar-bancare - Minim 15%

Construcții comerciale (nu depozite comerciale) - Minim 5%

Construcții de cult - Minim 25%

Construcții culturale

- Sali de expoziții, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe : minim 10%

Celelalte categorii de construcții culturale: minim 20%

Construcții de învățământ

- pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, campusuri universitare spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;
- pentru afterschool și cluburi ale copiilor spațiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;
- Pentru sedii ale taberelor școlare spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața

Construcții de sănătate

- pentru spitale, camine de bătrâni, instituții de asistență de specialitate și alte asemenea: aliniamente de protecție și parc organizat pentru bolnavi: minim 15 mp/pacient dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei;
- pentru creșe, leagăn de copii: minim 15 mp/copil dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei
- alte categorii de construcții pentru sănătate: minim 15% din suprafața incintei dacă prevederile la nivelul zonelor și UTR-urilor nu prevăd mai mult

Construcții sportive



- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane: spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafata incintei;
- pentru sali de sport de intretinere, popicarii si alte asemenea: spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;

Constructii si amenajari de agrement

- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei.

Constructii de turism

- pentru toate categoriile de constructii de turism spatiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafata incintei

Constructii de locuinte

- in zonele intravilanul existent al comunei spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, livada, vie) vor reprezenta minim 30% din suprafata incintei;
- in zonele de extindere/parcelare spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 40% din suprafata incintei

Constructii industriale si de depozitare

- Se va asigura un procent minim de 20% spatii verzi din suprafata incintei, de regula perimetral
- Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi

2.7.3. Împrejmuiri

Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor sau UTR-urilor nu prevăd altminteri.

Pentru a asigura conectarea spațiului public cu cel privat, împrejmuirile spre stradă vor fi transparente (traforate), cu excepția cazurilor justificate de motive de securitate (obiective speciale) sau de asigurare a protecției vizuale (ex.: depozite de deșeuri, cimitire de mașini șamd).

Împrejmuirile laterale/posterioare vor fi de regulă opace, pentru asigurarea protecției vizuale.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

În cazul imobilelor cu utilizări care implica frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incinta, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta fara a incomoda circulația pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



Este nerecomandată utilizarea elementelor prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.

2.7.3.1 Zona de locuit

Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80m. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejurimi opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m.

2.7.3.2 Servicii publice și spații comerciale

Spațiile comerciale și alte servicii publice retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard și separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii. În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejurimile înalte orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejurimi opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m. Între incinte cu funcțiuni publice se admit împrejurimi transparente, similare împrejurimii spre stradă.

2.7.3.3 Zone de producție și zone speciale din intravilan

Față de împrejurimile înalte prevăzute la punctul Servicii publice și spații comerciale se admit supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50m.

2.8. Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public

Prezentele reglementări generale sunt completate de reglementările specifice de la titlul III din Regulamentul local de urbanism al comunei Totești.

Amenajarea spațiului public

Inițierea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problemă, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică. Tema de proiectare și proiectele vor fi avizate de CTATU Hunedoara, iar în cazul monumentelor și zonelor lor de protecție și de către Direcția de cultură a județului Hunedoara. În cazul spațiilor destinate circulației (străzilor etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor lua în considerare profilele transversale generale reglementate în plansa de circulație. În cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:



0722 543192
CUI3669626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

- detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice comunei
- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- tipuri / seturi de mobilier urban
- sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora

Utilizarea comercială a spațiului public

Va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

Utilizarea comercială permanentă

Chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc

Amplasarea de chioșcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

- să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)
- soluția constructivă să fie de așa natură încât să nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului care să ducă la deteriorarea acestuia
- să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp
- să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru întreaga comună / zonă)
- să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

Publicitate

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- a) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.
- b) să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea.
- c) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. În general se recomandă, de câte ori este posibil, evitarea amplasării unor panouri publicitare independente.
- d) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă decât în condițiile de la capitolul 2.8 Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public.



e) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).

f) elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse transversal peste străzi se admit numai pentru publicitate comercială / necomercială temporară cu durata clar determinată, legată de evenimente sau campanii ale autorității publice sau în care autoritatea publică este parte (de exemplu festivaluri, târguri)

g) în zonele de protecție ale monumentelor istorice orice formă de publicitate va trebui să aibă și avizul Direcției de cultură a județului Hunedoara.

Utilizarea comercială temporară

Terase sezoniere pe domeniul public

Terasele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim 1,50 m în cazul strazilor de categoria a 3-a și minim 2,50 m în cazul strazilor de categoria a 3-a.

b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.

c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor

d) mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.

e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).

f) eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile și vor respecta prevederile de la punctul (d)

g) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, în zona centrală mobilierul va fi realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile.

h) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile în afara perimetrului strict al terasei

i) sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Comerț ocazional

Se va desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autorității locale



- chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)
- designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

Aprovizionare

Aprovizionarea de orice tip, care implică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a comunei, pe artere utilizate de transportul în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

Utilizarea necomercială a spațiului public

Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc)

a) infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)

b) pe spațiile publice importante (zona centrală a comunei, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.

c) în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate supratean independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.

d) stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri

e) stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.

Publicitate necomercială

Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc)

Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul comunei, în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu următoarele condiționări: elementele publicitare ("mășuri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează.

Evenimente în spații publice



Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

- a) să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare
- b) să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria comunei, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
- c) să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.
- d) să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
- e) publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria comunei.

3. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

1. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
2. regimul de construire (continuu, discontinuu);
3. înălțimea maximă admisă.

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

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

M – ZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, INSTITUȚIILOR PUBLICE, SERVICIILOR ȘI SPAȚIILOR PLANTATE, AGREMENT, SPORT

- **M1 - ZONA MIXTĂ DESTINATĂ UNITATILOR AGRICOLE SI SPATIILOR PLANTATE, AGREMENT, SPORT**

IS -ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL

Zona include echipamente publice sau de interes public precum si servicii comerciale diferite si este alcătuită din următoarele subzone:

- IS1 - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ, financiar-bancar și comercial
- IS2 - Subzona de cult;
- IS3 - Subzona construcțiilor pentru învățământ;



0722 543192
013669626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

- IS4 - Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

L – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

V – ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT

Zona verde cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement; spații plantate de protecție; spații pentru sport, terenuri de joacă

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- V1 –spații verzi cu folosinta publica
- V2–spații verzi de protecție

CC - ZONA CAI DE COMUNICAȚIE

- CC1 -Zona cailor de comunicatie rutiera

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA si INFRASTRUCTURA TEHNICA

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- G1- cimitire
- G2- alte servicii de gospodarie comunala si echipare tehnico-edilitară

ZS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

ZCP – L – ZONA CONSTRUITA PROTEJATA - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

ZCP-IS1 - ZONA CONSTRUITA PROTEJATA - ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE, ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV, FINANCIAR-BANCAR ȘI COMERCIAL

ZCP-IS3 - ZONA CONSTRUITA PROTEJATA - ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT

ZCP-IS4 - ZONA CONSTRUITA PROTEJATA - ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE ȘI SERVICII SOCIALE

ZPA – L - SITURI - ZONE PROTEJATE ARHEOLOGIC - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

ZPA-M - SITURI - ZONE PROTEJATE ARHEOLOGIC - ZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, INSTITUȚIILOR PUBLICE, SERVICIILOR ȘI SPAȚIILOR PLANTATE, AGREMENT, SPORT



ZPA-AG – SITURI - ZONE PROTEJATE ARHEOLOGIC - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

ZPA-G1 - SITURI - ZONE PROTEJATE ARHEOLOGIC - ZONA DE GOSPODARIE
COMUNALA si INFRASTRUCTURA TEHNICA - CIMITIRE

EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Fac parte urmatoarele subzone:

- Ex 1– zone destinate agriculturii
- Ex 2– Ape
- Ex – ZPA – situri – zone protejate arheologic

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise;

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 - Utilizări interzise;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A
CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;

Articolul 8 - Circulații și accese;

Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;

Articolul 14 - Împrejmuiiri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

**3.1. M – ZONE MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE
MICI, INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SPAȚIILOR PLANTATE, AGREMENT, SPORT**

Zona mixtă este definită în general ca zona de conversie funcțională, de regulă din locuire în funcțiuni din sectorul terțiar (servicii).



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona de locuințe individuale și colective mici cu sau fără spații cu altă destinație înglobate și de servicii diverse compatibile cu locuirea și spații verzi, de agrement și sport, cu regim de înălțime P- P+2, amplasate de regulă pe artere aparținând tramei stradale majore, în zona centrală a comunei.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice:
 - sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități
 - unități de intervenție în situații de urgență,
 - puncte de informare,
 - sedii ale unor companii și firme;
 - clădiri de birouri
 - oficii poștale
 - sedii de bănci, fonduri de investiții
 - sedii societăți financiare nebankare (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
 - sedii societăți de asigurări, brokeraj
 - zone comerciale amenajate pentru promovarea produselor locale: artisanale, legume-fructe, produse lactate, produse din carne și preparate culinare specifice;
 - comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scom<400 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
 - servicii cu acces public
 - servicii profesionale
 - servicii manufacturiere în spații închise
 - alimentație publică
 - structuri de cazare: pensiuni;
 - lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
 - unități de învățământ: creșe, grădinițe, școli, afterschool
 - spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cât și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
 - cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
 - laboratoare medicale
 - farmacii și puncte farmaceutice;
 - centre de asistență socială
 - muzee; case memoriale;
 - expoziții;
 - biblioteci/mediateci deschise publicului;
 - cluburi;
 - săli de întruniri



0722 543192
CUI3669626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

- Construcții destinate sportului și agrementului:
 - Sala de sport
 - Teren de sport
 - Bowling, popicarie, săli de jocuri
 - Spa
 - Alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
 - Baze hipice
 - zone de agrement si odihna: pensiuni cu restaurante, piscine, terenuri pentru activitati sportive, gradini tematice ;
- Locuințe:
 - locuințe colective mici, cu sau fără spații comerciale la parter
 - locuințe semicolective
 - locuințe individuale:
 - cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
 - care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
 - locuințe individuale clasice
- Amenajări:
 - parcaje;
 - spații libere pietonale;
 - spații plantate
 - se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei
- se admit conversii între utilizările de la art.1 și 2
- se admit structuri publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
 - anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătură, fân, siloz etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de constructibilitate
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de producție (tipul și numărul maxim permis se stabilește de către Consiliul Local): grajd, coadă, cotet, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de constructibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință sau echipament public din gama IS)
- panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate
- Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale (cu asigurarea, după caz, a distanțelor de protecție față de vecinătăți):
 - Piețe volante
 - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comună
- Următoarele utilizări sunt permise condiționat:
 - Locuințe colective mici, cu sau fără spații comerciale



- comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni mici ($150 \text{ mp} < S_{\text{com}} < 400 \text{ mp}$)
- magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) de dimensiuni mici ($S_{\text{com}} < 400 \text{ mp}$)
- utilizările permise care necesită între 5 și 10 locuri de parcare calculate potrivit Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei
- structuri de primire turistică tip hotel cu maxim 20 locuri de cazare
- Alimentație publică în unități de mici dimensiuni ($150 \text{ mp} < S_{\text{com}} < 400 \text{ mp}$): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, restaurant etc
- alte unități de învățământ decât cele menționate la art.1
- construcții de cult de mică capacitate (tip capelă)
- Vulcanizări, spălătorii auto cu maxim 3 posturi precum și cele cu capacitate mai mică care nu soluționează integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto
- cu reglementarea justificată prin proiecte de urbanism (P.U.Z.):
 - Lăcașuri de cult
 - Școli generale
 - Săli de sport, terenuri de sport
 - Structuri de primire turistică pentru mai mult de 20 locuri de cazare
 - comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket ($400 \text{ mp} < S_{\text{com}} < 1500 \text{ mp}$)
 - magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) cu $S_{\text{com}} < 400 \text{ mp}$
 - utilizările permise care necesită între 11 și 20 locuri de parcare calculate potrivit Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei
 - benzinării cu maxim 4 pompe, service auto cu maxim 3 posturi, vulcanizări și spălătorii auto cu mai mult de 3 posturi
- Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2
- orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 12.00 metri;
- pentru amplasarea de locuințe semicolective/colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 120 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor
- Retragera minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor; retragera maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- Pentru locuințe și alte utilizări cu adresabilitate redusă se va respecta retragera caracteristică străzii
- Pentru utilizările care atrag un aflux important de vizitatori retragera minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la IS1-3)
- Retragera minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor; retragera maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN,DJ, DC) la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară cu următoarele precizări:

- În zona de protecție a monumentului retragerile se asigură astfel încât distanța dintre monument și clădirile adiacente să fie de minim 6,0 m.
- Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragera minimă admisă. Pentru construcțiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retrageră față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri.

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre



locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

Pentru anexele parter cu înălțimea la streășină/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagrement se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente.

Clădiri publice:

- clădirile publice se amplasează de regulă izolat.
- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin studiu de înșorire.
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

Construcțiile cu alte utilizări decât cele publice:

- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de înșorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care una dintre cele două construcții are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de înșorire.



- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru locuințe parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;
- pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct de minim 4,0m lățime dintr-un drum public

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1. Parcaje.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru locuințe: înălțimea maximă admisibilă la streășină 12,00 metri (P+2)
- se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- Înălțimea maximă admisă la streășină/cornișă pe o stradă nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite și nu va depăși dublul retragerii față de axul străzii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.2.5. Reguli referitoare la aspectul exterior
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor



SC ARHE TIP STUDIO SRL

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

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.
- Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fațadă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.2 Spații verzi
- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3.Împrejmuiri
- gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul 2.7.3.Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim =

45 %

- Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile L
- Pentru parcelele destinate educației se aplica prevederile IS

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,30 mp ADC /mp teren
- Observație: Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile L



- Pentru parcelele destinate educației se aplica prevederile IS.

3.2. M1 – ZONE MIXTĂ DESTINATA UNITATILOR AGRICOLE ȘI SPAȚIILOR PLANTATE, AGREMENT, SPORT

Zona mixta este definită în general ca zona de conversie functionala.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona unitatilor agricole si spatiilor plantate, agrement, sport.

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spații pentru sport și agrement

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum și tehnice
- pășuni, fânețe
- livezi
- vii
- sere, solarii, ciupercării
- perdele de protecție
- unități agricole / ferme existente
- spații plantate amenajate;
- parcuri, scuaruri;
- locuri de joacă pentru copii;
- terenuri de sport;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt permise construcții care corespund activității de cercetare și producție agricolă vegetală în incinte existente: laboratoare, birouri, ateliere, magazine, silozuri s.a.m.d.
- Amplasarea fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate se va putea face în baza unei



documentații de urbanism PUZ și a unui studiu de impact asupra mediului și populației care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevată

- Pentru ferme și exploatări agricole comerciale este permisă amplasarea în teritoriul fermei a unor sedii de fermă și anexe necesare exploatării agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în această condiționare construcții și amenajări destinate strict pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercării și alte asemenea a căror amplasare nu este limitată.
- Pentru fermele de subzistență (familiale) este permisă amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploatării: șoproane, magazii etc; anexele exploatațiilor agricole nu vor ocupa mai mult de 5% din suprafața exploatației; serele, solariile, ciupercăriile și alte asemenea utilizări destinate direct producției nu sunt supuse limitării.
- Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:
 - să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
 - suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha
 - parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute)
 - folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
 - terenul va fi înscris în registrul agricol
 - exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
 - în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.
- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.15);
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care modifică direcția naturală de scurgere a apelor meteorice, afectând alte proprietăți.
- orice alte utilizări decât cele de la art.1 și 2
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;



- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale, Se recomanda totuși comasarea parcelelor în trupuri de minim 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m
- Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.
- pentru zona verde, sport, agrement, conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de ferma nu poate fi situat la mai puțin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.
- Alinierea construcțiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament
- pentru zona verde, sport, agrement, conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri pe o latura și 3,00 m pe celaltă,
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- pentru zona verde, sport, agrement, conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile;
- amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.
- pentru zona verde, sport, agrement, conform studiilor de specialitate avizate conform legii;



ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim 4.00 m lățime;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă
- arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;
- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.
- Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare
- se admit soluții locale de asigurare a utilităților, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.
- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile branșamente vor fi realizate îngropat;



ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor cu excepția fermelor zootehnice la care se admite un procent de spații verzi de 20%;
- se recomandă plantarea limitelor sediilor de ferma cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- se recomandă înființarea de plantații forestiere de protecție, de regula pe limitele tarlalelor pentru îmbunătățirea microclimatului
- Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejmuiri ușoare, cu caracter provizoriu (sârma sau plasă de sârma pe stâlpi de lemn sau metal)
- pentru sediile de ferma se aplică reglementările generale de la capitolul Împrejmuiri
- pentru zona verde, sport, agrement, împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 mp și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru sedii de fermă tip "locuința fermierului":

- POT maxim = 30 %

Pentru ferme zootehnice și alte incinte de producție

- POT maxim 60%

Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere

- POT maxim 0%

Pentru zona verde, sport, agrement se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale

- POT maxim 20%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru sedii de fermă tip "locuința fermierului":

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,90 mp ADC /mp teren

Pentru ferme zootehnice și alte incinte de producție

- CUT max. 4 mc/mp teren



0722 543192
CUI36689626
12/10/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere

- CUT max. 0

Pentru zona verde, sport, agrement

- CUT maxim 0,60 mp ADC/ mp. Teren

3.3. IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

Instituțiile și serviciile publice de interes general sunt amplasate preponderent în Zona Centrală dar și diseminate în zonele de locuit. Zona este compusă din următoarele subzone:

- IS1 - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar bancar, comerț, servicii
- IS 2 – Subzona de cult
- IS 3 – Subzona pentru învățământ
- IS 4 – Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

De regula este permisă conversia funcțională între categoriile IS pentru echipamente cu raza de servire similară și care au relație similară cu vecinătatea imediată (nu există incompatibilități cu vecinătatea).

3.3.1 IS 1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE IN DOMENIUL ADMINISTRATIV, FINANCIAR-BANCAR, COMERT-SERVICII

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice: Primărie, Consiliu local, Poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidență a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei etc);
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale și colective;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate
- comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice
- alimentație publică
- farmacii și puncte farmaceutice
- cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte
- panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate
- Locuințe colective mici, cu sau fără spații comerciale



- utilizările permise care necesită între 5 și 10 locuri de parcare calculate potrivit Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei
- structuri de primire turistică tip hotel cu maxim 20 locuri de cazare
- Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (150 mp < Scom < 400 mp): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, restaurant etc
- alte unități de învățământ decât cele menționate la art.1
- construcții de cult de mică capacitate (tip capelă)
- Vulcanizări, spălătorii auto cu maxim 3 posturi precum și cele cu capacitate mai mică care nu soluționează integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto
- cu reglementarea justificată prin proiecte specifice:
 - Structuri de primire turistică pentru mai mult de 20 locuri de cazare
 - comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket (400 mp < Scom < 1500 mp)
 - magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) cu Scom < 400 mp
 - utilizările permise care necesită între 11 și 20 locuri de parcare calculate potrivit Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei
 - benzinării cu maxim 4 pompe, service auto cu maxim 3 posturi, vulcanizări și spălătorii auto cu mai mult de 3 posturi

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții:
 - clădirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament
 - clădirile propuse nu crează aglomerație de persoane
 - nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc)



- în cazul străzilor cu fronturi discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț) cu încadrarea în limitele minime și maxime de mai jos:
 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m și maxim 10,0 m;
 - Retragerea în cazul altor funcțiuni va fi minim 3,0 m și maxim 10 m
- În cazul existenței în banda de construibilitate a calcanelor există obligația realizării clădirii noi astfel încât să acopere calcanele vizibile din circulația publică.
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) împrejmuirea va lipsi sau va fi retrasă de la aliniament astfel încât trotuarul din dreptul clădirii să aibă o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va putea fi retrasă de la aliniament și cu mai mult de 10,0 m dar nu mai mult de 15,0 m;

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

- Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară cu următoarele precizări:
- Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă. Pentru construcțiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streășină/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu



condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însoțirea²³, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu studiu de însoțire sau, după caz, prin studiu de însoțire.
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însoțire

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (reglementarea nu



este obligatorie în cazul imobilelor monumente istorice); pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1 Parcaje.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În zona de protecție a monumentului înălțimea maximă la streșină nu va depăși 6,0m.

Reglementări pentru celelalte parcele:

- înălțimea maximă admisibilă la streșină 12,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior.

În zona de protecție a monumentului istoric construcțiile vor avea de regula volumetrie, finisaje și culori tradiționale și nu se vor utiliza culori de accent. În afara zonei de protecție a monumentelor se admit culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat pe clădirile monument istoric în cazul altor imobile se va evita dispunerea acestor aparate în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00



cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul Împrejmuiuri
- gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul Împrejmuiuri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,5 mpACD/mp teren pentru regim de înălțime P+2

3.3.2 IS 2 - SUBZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona lăcașurilor de cult și clădiri cu funcțiuni legate de culte
- pentru realizarea lăcașurilor de cult noi este necesară elaborarea unor PUD-uri avizate și aprobate conform legii

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lăcașuri de cult;
- case parohiale;
- servicii pentru culte;



- activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase ;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși
- amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice
- lăcașurile de cult noi se recomandă a fi amplasate în zonele centrelor de cartier sau în vecinătatea altor servicii publice sau de interes public dispersate în teritoriu

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decat cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de utilizări parcelele vor avea minim 500 mp și un front la strada de minim 12.00 metri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului Amplasarea față de aliniament
- amplasarea lăcașurilor de cult și a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00 m;
- pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- la construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DJ, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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



- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile care nu au funcțiuni care crează aglomerație se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0 m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0 m.

Pentru alte utilizări se aplică regulile generale: în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;



- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru norme specifice pe activități vezi capitolul Parcaje.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În cazul monumentelor se vor păstra obligatoriu înălțimile existente dacă prin studiul istoric nu se prevede altfel.

În zona de protecție a monumentului înălțimea maximă la streășină nu va depăși 6,0m.

Reglementări pentru celelalte parcele:

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streășină să nu depășească 12,0 m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)
- pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălțimea maximă admisibilă la streășină 10,00 metri; se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre clădire și axul străzii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior.

În zona de protecție a monumentului istoric construcțiile vor avea de regulă volumetrie, finisaje și culori tradiționale și nu se vor utiliza culori de accent. În afara zonei de protecție a monumentelor se admit (dar nu se recomandă) culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

Se admite pictura exterioară a lăcașului de cult dacă acest lucru corespunde specificului cultului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice



- se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apa independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul Împrejmuiri
- gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similara) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși CUT=1,20

3.3.3 IS 3- SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU INVATAMANT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor, de regulă cu clădiri de maxim P+2 niveluri, în zonele centrale ale satelor, destinate educației

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- creșe;
- grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- școli;
- afterschool
- licee
- școli postliceale
- școli profesionale
- instituții de învățământ superior
- cămine și cantine pentru elevi și studenți
- spații verzi amenajate



- parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (bibliotecă, papetărie etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice alte utilizări decât cele de la art.1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața de teren necesară se calculează astfel încât să se asigure, pentru învățământul preșcolar 22 mp/copil iar pentru învățământul școlar 20 mp/elev
- frontul la stradă va fi minim 20.00 metri pentru creșe și grădinițe și minim 30 m pentru școli și licee;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului Amplasarea față de aliniament
- construcțiile de învățământ vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri;
- construcțiile destinate activităților conexe vor respecta retragerea caracteristică străzii

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară cu următoarele precizări:

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă. Pentru construcțiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.

Clădirile destinate educației se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Prin excepție de la alineatele precedente, se permite cuplarea construcțiilor destinate creșelor și grădinițelor cu construcții de locuit.

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt



orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

- pentru anexele parter cu înălțimea la streășină/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente
- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streășină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu studiu de înșorire sau, după caz, prin studiu de înșorire.

Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă. Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streășină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau dacă una dintre construcții este o anexă
- În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ preșcolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru vizitatori se admite utilizarea parcajelor publice situate la distanța maximă de 250 m



- pentru norme specifice pe activități vezi capitolul Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

În zona de protecție a monumentului înălțimea maximă la streșină nu va depăși 6,0 m. Reglementări pentru celelalte parcele:

- Înălțimea construcției în zona mixtă nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite și nici dublul retragerii față de axul străzii
- În zona de locuit înălțimea construcției nu va depăși retragerea față de axul străzii.
- Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.
- În cazul amplasării în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;
- Înălțimea maximă admisă prin amplasare va fi limitată de specificul funcțiunilor astfel:
 - pentru grădinițe, creșe înălțimea maximă: P+1;
 - pentru școli și alte utilizări: P+2

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi

- Se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;
- 75% din suprafața grădinițelor și scolilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreație, amenajări sportive, zona verde, grădina de flori;
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;



- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

De regulă, incintele destinate învățământului sunt separate de spațiul public cu împrejmuiri înalte, transparente.

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (gradinite) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- POT max 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Pentru afterschool, cămine, unități de învățământ superior se va respecta tema beneficiarului, fără ca POT-ul să depășească 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,5 mp ADC /mp teren pentru creșe/grădinițe
- CUT maxim = 1,2 mp ADC /mp teren pentru celelalte utilizări

3.3.4 IS4 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SANATATE SI SERVICII SOCIALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor cu clădiri cu maxim P+2 niveluri situate în general în zona centrală a satelor, de-a lungul principalelor artere de circulație, sau adiacent unor funcțiuni complementare, cu regim de construire de regulă discontinuu, destinate construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spitale generale, maternități;
- staționare, ambulatorii;
- unități medico-sociale;
- centre de sănătate;
- centre îngrijire bătrâni(azile);
- centre recuperare medicală;
- policlinici;



- dispensare medicale;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicină de familie;
- cabinete de fizioterapie
- laboratoare medicale
- cabinete stomatologice
- farmacii și puncte farmaceutice;
- spații libere pietonale;
- spații plantate
- parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale;
- pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- cabinetele medicale individuale si punctele farmaceutice se pot amplasa si in toate subzonele de locuit;
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- detalierea reglementarilor pentru policlinici si spitale se va face printr-o documentatie de urbanism (PUZ)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- oricare alte utilizari decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri pentru funcțiuni care atrag un mare număr de pietoni și vehicule
- construcțiile cu raza de servire și adresabilitate/frecventare redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 350 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri nu este recomandată;
- În celelalte cazuri se va respecta retragerea caracteristică a străzii.
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DJ, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară cu următoarele precizări:

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă. Pentru construcțiile publice banda de construibilitate are rol orientativ.

Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate

- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- pentru anexele parter cu înălțimea la streășină/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente clădirile publice se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streășină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin PUD cu studiul de însorire sau, după caz, prin studiu de însorire.

Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform



alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă. Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile se vor asigura separații funcționale ale acceselor;
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul Parcaje
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la streășină 12,00 metri;

Înălțimea construcției în zona mixtă M1 nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite și nici dublul retragerii față de axul străzii.

În zona de locuit înălțimea construcției nu va depăși retragera față de axul străzii

Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

În cazul amplasării în intersecțiile străzilor care au, fiecare, minim 11,0 m, se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, după care poate urma încă un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade sau o mansardă;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR



Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul Împrejmuiri cu următoarele precizări: Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul Servicii publice și spații comerciale și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,2.

3.4. L - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona de locuințe individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime $P \div P+2$ niveluri.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale, în condițiile de la art.2;



- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare, în condițiile de la art.2
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de: grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
 - anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pățul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de construibilitate
- panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate
- alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag un număr mare de autoturisme concomitent (vezi punctul (7)), nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:
 - funcțiuni terțiare cu $S_{com} \leq 100$ mp sau $S_{cd} \leq 200$ mp
 - Comerț en detail: comerț de proximitate alimentar și nealimentar, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale,
 - Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, centru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc
 - Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță agricolă, juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
 - Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
 - Alimentație publică: bufet, fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc
 - Sedii firme și alte clădiri de birouri



- Mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului
- Sere de producție amplasate în afara benzii de construibilitate
- locuințe individuale înglobând spații cu destinațiile menționate mai sus
- pensiuni
- se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale:
 - puncte de informare, sedii ale serviciilor dispersate ale primăriei, bănci, cooperative de credit etc
 - grădiniță, școala generală, creșă, afterschool
 - cabinete medicale individuale, cabinete stomatologice, farmacii
 - lăcașuri de cult
- Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:
- cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - creșe și grădinițe, afterschool cu mai mult de 20 locuri/ 2 grupe
 - pensiuni cu mai mult de 8 locuri de cazare
 - Locuințele colective mici cu maxim 4 apartamente, care includ sau nu spații comerciale la parter
 - Lăcașuri de cult
 - Școli generale
 - Mică producție cu mai mult de 5 locuri de muncă
 - Ansambluri de locuințe individuale cu mai mult de 4 unități, cu sau fără parcelare
- Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- latrine;
- depozitare en gros;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile și suprafețele minime de la capitolul 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Pentru echipamente publice sau de interes public se aplică prescripțiile specifice de la capitolul IS.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face la retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului Amplasarea față de aliniament
- Retragera locuințelor va respecta retragera caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragera minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor; retragera maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament
- Pentru funcțiunile complementare admise:
 - Pentru utilizările care atrag un aflux important de vizitatori retragera minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la IS1-4)
 - Pentru utilizările cu aflux redus de utilizatori se va respecta retragera caracteristică străzii
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate (DJ, DC) se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară cu următoarele precizări:

- În zona de protecție a monumentului retragerile se asigură astfel încât distanța dintre monument și clădirile adiacente să fie de minim 6,0 m.
- Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragera minimă admisă
- Clădirile vor fi dispuse izolat.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retrageră față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac excepție:
 - cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate - în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare;



- cazul în care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară
- cazul strazilor pe care regula caracteristica este amplasarea tradițională – în acest caz se admite respectarea modului tradițional de dispunere cu limitarea corespunzătoare a regimului de înălțime potrivit Amplasare tradițională în parcelar; în acest caz însă amplasarea pe hotar se va putea face numai cu acordul vecinului deoarece se instituie o grevare în condițiile codului civil (acces pentru întreținerea calcanului)
- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere, cu condiția ca distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă să fie de minim înălțimea la streășină a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se poate reduce prin studiu de însorire până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină.
- Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare de la IS, cu verificarea condiției de însorire
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.
- Pentru construcții cu alte destinații distanța minimă dintre construcții se poate majora la 4,0 m pentru a satisface necesități de circulație în incintă (vezi IS1-4)

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită



- înălțimea maximă admisă la streșină/cornișă pe o stradă din zona de locuit nu va depăși retragerea față de axul străzii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul Spații verzi

Spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul Împrejmuiri și cele specifice de la punctul Zona de locuit

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,05 mp ADC /mp teren

3.5. AG - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum și tehnice



- pășuni, fânețe
- livezi
- vii
- sere, solarii, ciupercării
- perdele de protecție
- unități agricole / ferme existente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt permise construcții care corespund activității de cercetare și producție agricolă vegetală în incinte existente: laboratoare, birouri, ateliere, magazii, silozuri s.a.m.d.
- Amplasarea fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate se va putea face în baza unei documentații de urbanism PUZ și a unui studiu de impact asupra mediului și populației care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevată
- Pentru ferme și exploataări agricole comerciale este permisă amplasarea în teritoriul fermei a unor sedii de fermă și anexe necesare exploataării agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în această condiționare construcții și amenajări destinate strict pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercării și alte asemenea a căror amplasare nu este limitată.
- Pentru fermele de subzistență (familiale) este permisă amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploataării: șoproane, magazii etc; anexele exploatațiilor agricole nu vor ocupa mai mult de 5% din suprafața exploatației; serele, solariile, ciupercăriile și alte asemenea utilizări destinate direct producției nu sunt supuse limitării.
- Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:
 - să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
 - suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha
 - parcela va avea acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute)
 - folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
 - terenul va fi înscris în registrul agricol
 - exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
 - în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care modifică direcția naturală de scurgere a apelor meteorice, afectând alte proprietăți.
- orice alte utilizări decât cele de la art.1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR



ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale, Se recomanda totuși comasarea parcelelor în trupuri de minim 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m
- Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de ferma nu poate fi situat la mai puțin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.
- Alinierea construcțiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri pe o latura și 3,00 m pe celaltă,
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile;
- amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim 4.00 m lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- se vor avea în vedere prevederile de la capitolul Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false



- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă
- arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.
- Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare
- se admit soluții locale de asigurare a utilităților, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor cu excepția fermelor zootehnice la care se admite un procent de spații verzi de 20%;
- se recomandă plantarea limitelor sediilor de fermă cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- se recomandă înființarea de plantații forestiere de protecție, de regula pe limitele tarlalelor pentru îmbunătățirea microclimatului
- Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejmuiri ușoare, cu caracter provizoriu (sârma sau plasă de sârma pe stâlpi de lemn sau metal)
- pentru sediile de fermă se aplică reglementările generale de la capitolul Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru sedii de fermă tip "locuința fermierului":

- POT maxim = 30 %

Pentru ferme zootehnice și alte incinte de producție

- POT maxim 60%

Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere

- POT maxim 0%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,90 mp ADC /mp teren

Indicatorii de mai sus se aplică pentru sedii de fermă; pentru incinte de producție:



- CUT max. 4 mc/mp teren

Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere

- CUT max. 0

3.6. V – ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție

Zona este compusă din următoarele subzone:

- V 1 –spații verzi cu folosință publică
- V 2– spații verzi de protecție(plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, etc)

3.6.1 V 1 –SPATII VERZI CU FOLOSINTA PUBLICA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Spații verzi de folosință publică: parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate amenajate;
- parcuri, scuaruri;
- locuri de joacă pentru copii;
- terenuri de sport;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.15);
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;



- Parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;
- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile branșamente vor fi realizate îngropat;



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 mp și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 0,15 mp ADC/ mp. Teren

3.6.2 V 2 - SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Include diverse spații verzi de dimensiuni mici: aliniamente stradale, fâșii plantate de protecție, scuaruri și ronduri de circulație

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi amenajate
- alei;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Amplasarea de mobilier urban este permisă numai în zone în care nu este expres interzis de normele de protecție;
- Amenajarea de spații de joacă pentru copii este permisă numai în baza unor proiecte de specialitate, în zone în care o astfel de utilizare nu implică riscuri de coexistență

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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



0722 543192
CUI3669626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se admit parcaje amenajate prin decuparea aliniamentelor stradale numai cu protejarea arborilor și a unui spațiu verde adiacent de cel puțin 1,0 mp, în baza proiectelor de specialitate legal aprobate numai în zonele în care nu există altă soluție de asigurare a necesarului de locuri de parcare pentru construcții existente legal edificate; soluția nu este permisă ca soluție de realizare a parcarilor pentru construcții noi, autorizate după aprobarea prezentului regulament;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- fără obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fără obiect

3.7. CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII

3.7.1 CC1 - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE

GENERALITĂȚI



Include ansamblul rețelei de transport rutier (drumuri) precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.

Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:

- Drumuri de interes național (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare)
- Drumuri de interes județean (drumuri județene)
- Drumuri de interes local:
 - clasificate (drumuri comunale)
 - neclasificate:
 - străzi
 - drumuri vicinale (drumuri de exploatare)

Prin străzi se înțelege drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate. Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

Străzile din localitățile rurale se clasifică, astfel:

- principale;
- secundare;

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

Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Transporturilor.

Drumurile județene în localitățile rurale rămân în administrarea Consiliului județean

Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.

Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități rurale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să întrețină șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile, trotuarele, căile pietonale sau altele asemenea

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

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



Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

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

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: străzi;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- piste de biciclete
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a caii rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului)
- rețele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea panourilor publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate, cu acordul administratorului drumului;
- mobilier stradal care nu stânjenește circulația rutieră și pietonală
- parcaje publice de servire locală, amplasate în zona drumului public cu acordul administratorului acestuia și cu acordul Poliției Rutiere
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
 - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comună, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
 - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
 - servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante;
 - parcaje pentru salariați și pentru călători;
- activități legate de administrarea și întreținerea drumurilor:



0722 543192
CUI36689626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap.52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

- baze de întreținere a drumurilor și intervenție (inclusiv depozite de material antiderapant, baze de deszăpezire)
 - sedii ale serviciilor de administrare a drumurilor
 - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
 - amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
 - semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către autoritățile administrației publice locale;
 - modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului
 - Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran
- ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
 - utilizări care pot destabiliza terenul
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
 - se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
 - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUG și în PUZ-urile și proiectele de specialitate ulterioare;
 - se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcarilor în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
 - în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;



- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- pe drumurile publice sunt interzise:
 - competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
 - comerțul ambulant.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.
- În zonele non-aedificandi sus-menționate execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea publică pentru începerea lucrărilor de modernizare.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate;
- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă se recomandă a fi de minim 350 mp, cu un front la stradă de minim 12 metri;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice caracteristicile parcelelor se stabilesc prin documentații de urbanism sau norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform reglementărilor din UTR de inserție;
- clădirile de birouri vor respecta regimul de aliniere din zonă;
- în cazul clădirilor cu aflux important de vizitatori precum autogările construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri
- construcțiile cu specific utilitar amplasarea va fi retrasă de la aliniament cu minim 6,00 metri
- se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului

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

Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară cu următoarele precizări:

- retragerea față de limita separativă a zonei de locuit a construcțiilor – altele decât cele cu impact nesemnificativ asupra mediului, va fi de minim 10,0 m



- în celelalte cazuri:
 - retragerea minimă admisibilă a construcțiilor tehnice este de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte;
 - Construcțiile administrative vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; față una dintre limitele laterale se admite reducerea distanței până la 2,0 m, dacă limita respectivă nu constituie limită separată față de o funcțiune protejată și dacă normele PSI și cele de protecție a mediului o permit, cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă; distanța minimă față de construcția de pe parcela adiacentă se majorează la înălțimea clădirii celei mai înalte în cazul în care construcția de pe parcela adiacentă are cerințe de însoțire.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi minim $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însoțire nu impun mai mult.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;
- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în comuna, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă la streășină/cornișă a clădirilor nu va depăși 12,0 metri,
- Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei
- Înălțimea construcției/instalațiilor tehnice nu poate fi mai mare ca distanța până la axul străzii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul Reguli referitoare la aspectul exterior.
- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.



- Pentru amplasamentele din zone industriale fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate.
- În rest, accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade
- Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- deținătorii de construcții, amenajări, accesuri, instalații sau orice alte obiective amplasate în zona drumului public sunt obligați să execute revizia periodică și repararea acestora, pentru a asigura estetica, protejarea drumului și siguranța circulației

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate;
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate;
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se aplică prescripțiile generale de la capitolul Împrejmuiuri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

3.7.2 CC1 - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARE GENERALITĂȚI



Spații aferente transporturilor feroviare - circulații feroviare efective și zonele de siguranță ale acestora, gări, unități de gestiune și control.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.)
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor de la capitolul Parcaje
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.



- se interzice cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora
- Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la distanța de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III.

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

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în comună, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR



- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate;
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei;
- se vor respecta specificațiile de la capitolul 2.7.1. Parcaje.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se aplică prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 2,5.

3.8. ID – ZONĂ DE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În cadrul zonei industriale propuse se disting parcurile industriale care grupează unități de producție industrială nepoluante și depozite situate în spațiu plantat.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive industriale, agroindustriale și depozitare
- centrale hidroelectrice
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetare agroindustrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficiente spații pentru camioane - încărcat, descărcat și



manevre; În mod obișnuit sunt permise activități care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- activități industriale productive de diferite profile, având în general mărimi mari și mijlocii;
- se admit:
 - activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor materiale produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
 - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și comerciale;
- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii,
- destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
 - parcaje la sol și multietajate
 - stații de întreținere și reparații auto
 - stații de benzină
 - comerț, alimentație publică și servicii personale
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; extinderea sau reconversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se admite depozitarea comercială și comerț în suprafața maximă de 3000 mp ADC/unitate și sau amplasament. În cazul conversiei parțiale sau abandonării profilului actual pot fi realizate în loc gazeaje și parcaje publice supraetajate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare și contaminare a solului;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic și se interzice amplasarea locuințelor cu excepția locuințelor de servicii;
- dezvoltările și amplasarea de noi capacități în cadrul și interiorul limitelor existente, marcate pe desenul fiecărei UTR în parte, cu condiția existenței unei documentații de urbanism aprobate și a avizului de mediu,

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări decât cele de la art.1 și 2
- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.
- amplasarea spre DN, DJ sau DC a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil. Astfel de unități vor fi amplasate retras de principalele căi de circulație și mascate prin perdele de verdeață.
- locuințe, dotări social-culturale;



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- pentru a fi construibile, parcele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și un front minim la stradă de 50,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare.
- în cazul amplasamentelor izolate, în funcție de necesitățile tehnologice și normele specifice în domeniu.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Alinierea construcțiilor se va face la minim 6,00 m de aliniament

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

- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4,00 m, în cazul în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe, distanța minimă se majorează cu 6,00 m
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- de regula, fluxul tehnologic determină planul general al incintelor industriale, conform proiectelor de specialitate, deci amplasarea construcțiilor unele față de altele.
- distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte de clădiri de pe aceeași parcelă va fi de $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornișă) dar nu mai puțin de 4,00 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim 4.00 m lățime;
- toata clădirile de parcelă trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei se vor avea în vedere prevederile de la capitolul Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu se recomandă înălțimi mai mari de 15,00 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- noile construcții propuse a se amplasa în zona industrială și în incintele agro-industriale existente, vor avea un aspect exterior ce nu contravine funcțiunii, se încadrează și nu depreciază aspectul general al zonei.



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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie.
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare
- se admit soluții locale de asigurare a utilităților, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 1,5

3.9. G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Include:

- cimitire;
- salubritate;
- gospodării de apă;
- stații epurare;
- Alte activități de gospodărie comună

3.9.1 G1 - CIMITIRE



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Include cimitirele existente, extinderi ale cimitirelor. În zona de extindere este obligatorie realizarea perdelei de protecție față de vecinătăți iar spațiul verde amenajat – inclusiv plantația de protecție vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit spații pentru servicii conexe (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, execuție/întreținere monumente funerare etc)
- Inserția cimitirelor noi se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară creată; cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei zone de protecție de 50 metri față de teritoriile (zonele) protejate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- în interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatice;
- se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA: II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri.



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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri față de împrejurime; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție). Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10 m în interiorul cimitirului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se recomandă ca asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale să se facă pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/atic;
- înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE



- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00 m la cimitirele existente și minim 10,00 metri la cimitirele noi;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m și maxim 0,60 m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de 2,20 metri; împrejuririle spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim 2,20 metri;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- POT maxim = 10.00%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0,2 mp ADC / mp. Teren

3.9.2 G2 – DIVERSE INCINTE DE GOSPODARIE COMUNALA

Include incinte cu destinații diverse din gama dotarilor edilitare: centrale termice, stații electrice și posturi de transformare, stații de gaze, acumulări hidroenergetice, puncte aferente sistemelor de telecomunicații: centrale telefonice, turnuri de telefonie și date, puncte de retransmisie C.A.T.V., trasee de rețele, acumulări hidroenergetice, etc.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Puțuri de captare cu echiparea aferenta
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare etc)
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate
- incinte tehnice cu clădiri platforme și instalații pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a deșeurilor.
- Acumulări hidroenergetice;
- Alte incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru dotări edilitare diverse;



- Diverse alte echipamente tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- birouri
- Imprejmuiri de protecție

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) precum pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului și dacă amplasarea nu stânjenește circulația auto și pietonală și accesele în incintele adiacente
- Rețelele noi și extinderea rețelelor edilitare existente se vor amplasa exclusiv în subteran;
- Inserția obiectelor sistemului de alimentare cu apă se face cu respectarea prevederilor HG 930/2005
- Amplasarea stațiilor de epurare se face cu respectarea distanțelor de protecție față de zona de locuit prevăzute prin Ordinul 536 din 1997 - Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației și prin studiul de impact asupra mediului
- Inserția incintelor tehnice este permisă numai cu condiția asigurării compatibilității funcționale și de imagine cu zona de inserție.
- Tratarea deșeurilor biodegradabile se va face la locul de producere (în gospodării) sau în incinte specializate amplasate la distanțele sanitare necesare potrivit legislației în vigoare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA: II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15,00 metri;
- pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va respecta regimul de aliniere existent în zonă.

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ



- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul Parcaje;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform normelor tehnice

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulației sau în zone verzi nu pot fi împrejmuite
- pentru incintele tehnice se aplică prevederile de la capitolul Împrejmuiri;



0722 543192
CUI36639626
120/1074/2016
al. Crizantemelor, bl. M2, et.8, ap. 52
mun. Deva, jud. Hunedoara

SC ARHE TIP STUDIO SRL

- Pentru împrejurimi cu caracter tehnic (de ex. împrejurimi de protecție pentru puțuri) se pot admite și împrejurimi ușoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzătoare
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

- conform normelor tehnice

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform normelor tehnice

3.10. DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Face parte subzona DS – zona cu destinatie speciala (sediul postului de politie comunal).

Construirea/desfiintarea cladirilor pe parcela nu vor fi conditionate de elaborarea P.U.Z./P.U.D..

Administratia locala va solicita, conform prevederilor legale, prin certificate de urbanism eliberate, obtinerea avizului M.A.I. pentru documentatiile de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru investitiile situate in vecinatatea obiectivelor M.A.I..

Autorizarea executarii lucrărilor de constructie cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobata prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

Ministerul Afacerilor Interne detine in administrare sediul postului de politie comunal, aflat in proprietatea publica a statului.

3.11. ZCP – L – ZONA CONSTRUITA PROTEJATA - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

Se pastreaza reglementarile pentru zona L – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI.

Reglementari specifice:

- Păstrarea caracterului terenului în forma actuala pana la eleborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construita Protejata - P.U.Z. C.P. (CASTELUL DE LA PĂCLIȘA) pentru zone protejate si avizarea acestora conform legislatiei in vigoare;
- Pentru monument sunt permise urmatoarele lucrari: cercetare, restaurare, conservare si punere in valoare;
- Alte interventii pe monument se vor face cu **avizul Ministerului Culturii**;
- Pentru interventii in ansamblu monumemtlui istoric se obtine **avizul Directia Judeteana Pentru Cultura Hunedoara**;

3.12. ZCP-IS1 - ZONA CONSTRUITA PROTEJATA - ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE, ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV, FINANCIAR-BANCAR ȘI COMERCIAL



Se pastreaza reglementarile pentru zona IS1 – ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE, ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV, FINANCIAR-BANCAR ȘI COMERCIAL.

Reglementari specifice:

- Păstrarea caracterului terenului în forma actuala pana la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construita Protejata - P.U.Z. C.P. (CASTELUL DE LA PĂCLIȘA) pentru zone protejate si avizarea acestora conform legislatiei in vigoare;
- Pentru monument sunt permise urmatoarele lucrari: cercetare, restaurare, conservare si punere in valoare;
- Alte interventii pe monument se vor face cu **avizul Ministerului Culturii**;
- Pentru interventii in ansamblu monumentului istoric se obtine **avizul Directia Judeteana Pentru Cultura Hunedoara**;

3.13. ZCP-IS3 - ZONA CONSTRUITA PROTEJATA - ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT

Se pastreaza reglementarile pentru zona IS3 - ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT.

Reglementari specifice:

- Păstrarea caracterului terenului în forma actuala pana la elaborarea P.U.Z. C.P. (CASTELUL DE LA PACLIȘA) pentru zone protejate si avizarea acestora conform legislatiei in vigoare;
- Pentru monument sunt permise urmatoarele lucrari: cercetare, restaurare, conservare si punere in valoare;
- Alte interventii pe monument se vor face cu avizul **Ministerului Culturii**;
- Pentru interventii in ansamblu monumentului istoric se obtine **avizul Directia Judeteana Pentru Cultura Hunedoara**;

3.14. ZCP-IS4 - ZONA CONSTRUITA PROTEJATA - ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE ȘI SERVICII SOCIALE

Se pastreaza reglementarile pentru zona IS4 - ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE REGULA DE INTERES GENERAL - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE ȘI SERVICII SOCIALE.

Reglementari specifice:

- Păstrarea caracterului terenului în forma actuala pana la elaborarea P.U.Z. C.P. (CASTELUL DE LA PACLIȘA) pentru zone protejate si avizarea acestora conform legislatiei in vigoare;
- Pentru monument sunt permise urmatoarele lucrari: cercetare, restaurare, conservare si punere in valoare;
- Alte interventii pe monument se vor face cu avizul **Ministerului Culturii**;



- Pentru interventii in ansamblu monumentului istoric se obtine **avizul Directia Judeteana Pentru Cultura Hunedoara;**

3.15. ZPA-L - SITURI - ZONE PROTEJATE ARHEOLOGIC - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

Se pastreaza reglementarile pentru zona L – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI.

Reglementari specifice:

- Nu se pot realiza interventii decat cu **avizul / certificatul de descarcare de sarcina arheologica sau aviz de la Directia Judeteana Pentru Cultura Hunedoara;**
- Se pot realiza retele edilitare (utilitati) cu **supraveghere arheologica;**

3.16. ZPA-M – SITURI - ZONE PROTEJATE ARHEOLOGIC - ZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, INSTITUȚILOR PUBLICE, SERVICIILOR ȘI SPAȚIILOR PLANTATE, AGREMENT, SPORT

Se pastreaza reglementarile pentru zona M - ZONA CONSTRUITA PROTEJATA - ZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, INSTITUȚILOR PUBLICE, SERVICIILOR ȘI SPAȚIILOR PLANTATE, AGREMENT, SPORT.

Reglementari specifice:

- Nu se pot realiza interventii decat cu **avizul / certificatul de descarcare de sarcina arheologica sau aviz de la Directia Judeteana Pentru Cultura Hunedoara;**
- Se pot realiza retele edilitare (utilitati) cu **supraveghere arheologica;**

3.17. ZPA-AG – SITURI - ZONE PROTEJATE ARHEOLOGIC - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

Se pastreaza reglementarile pentru zona AG - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE.

Reglementari specifice:

- Nu se pot realiza interventii decat cu **avizul / certificatul de descarcare de sarcina arheologica sau aviz de la Directia Judeteana Pentru Cultura Hunedoara;**
- Se pot realiza retele edilitare (utilitati) cu **supraveghere arheologica;**

3.18. ZPA-G1 – SITURI - ZONE PROTEJATE ARHEOLOGIC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA si INFRASTRUCTURA TEHNICA - CIMITIRE

Se pastreaza reglementarile pentru zona G1 - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA si INFRASTRUCTURA TEHNICA - CIMITIRE.

Reglementari specifice:

- Nu se pot realiza interventii decat cu **avizul / certificatul de descarcare de sarcina arheologica sau aviz de la Directia Judeteana Pentru Cultura Hunedoara;**
- Se pot realiza retele edilitare (utilitati) cu **supraveghere arheologica;**



3.19. EX – ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Fac parte următoarele subzone:

- Ex 1– zone destinate agriculturii
- Ex 2– Ape
- Ex-ZPA – Situri - zone protejate arheologic

3.19.1 EX1 – ZONE DESTINATE AGRICULTURII

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum și tehnice
- pășuni, fânețe
- livezi
- vii
- sere, solarii, ciupercării
- perdele de protecție

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt permise construcții care corespund activității de cercetare și producție agricolă vegetală în incinte existente: laboratoare, birouri, ateliere, magazine, silozuri s.a.m.d.
- Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).
- Amplasarea fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate se va putea face în baza unei documentații de urbanism PUZ și a unui studiu de impact asupra mediului care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevată
- Pentru ferme și exploatări agricole comerciale este permisă amplasarea în teritoriul fermei a unor sedii de fermă și anexe necesare exploatării agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în această condiționare construcții și amenajări destinate strict pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercării și alte asemenea a căror amplasare nu este limitată.
- Pentru fermele de subzistență (familiale) este permisă amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploatării: șoproane, magazine etc; anexele exploatațiilor agricole nu vor ocupa mai mult de 5% din suprafața exploatației; serele, solariile, ciupercăriile și alte asemenea utilizări destinate direct producției nu sunt supuse limitării.
- Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexe necesare exploatarii agricole se poate face după cum urmează:
 - Direct în baza prezentului regulament în cazul sediilor fermelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp care



nu includ adăposturi de animale ce exced prevederile alineatului 2 al prezentului articol.

- Pe baza planurilor urbanistice de detaliu, incluzand zonarea teritoriului fermei, aprobate în condițiile legii pentru alte cazuri decât cele din alineatul precedent și cel de mai jos.
- Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului (cele prevăzute în OMS 536/1997), amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zona care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.
- Pe terenuri agricole este permisă amplasarea altor construcții și amenajări prevăzute de legislația în vigoare (amenajări de infrastructura, construcții speciale etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări de terasament care modifică direcția naturală de scurgere a apelor meteorice, afectând alte proprietăți.
- orice alte utilizări decât cele de la art.1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale, Se recomandă totuși comasarea parcelelor în trupuri de minim 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m
- Pentru amplasarea sediilor de ferma vezi art.2

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de ferma nu poate fi situat la mai puțin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.
- Alinierea construcțiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri pe o latură și 3,00 m pe celaltă,
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile;

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim 4.00 m lățime;



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- se vor avea în vedere prevederile de la capitolul Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se admit soluții locale de asigurare a utilităților, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor cu excepția fermelor zootehnice la care se admite un procent de spații verzi de 20%;
- se recomandă plantarea limitelor sediilor de ferma cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- se recomandă înființarea de plantații forestiere de protecție, de regula pe limitele tarlalelor pentru îmbunătățirea microclimatului

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejmuiri ușoare, cu caracter provizoriu (sârma sau plasă de sârma pe stâlpi de lemn sau metal)
- pentru sediile de ferma se aplică reglementările generale de la capitolul Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru sedii de fermă tip "locuința fermierului":

- POT maxim = 30 %

Pentru ferme zootehnice și alte incinte de producție

- POT maxim 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,90 mp ADC /mp teren
Indicatorii de mai sus se aplică pentru sedii de fermă; pentru incinte de producție:
- CUT max. 4 mc/mp teren

3.19.2 EX2- APE

- Include apele de suprafață permanente și nepermanente



SC ARHE TIP STUDIO SRL

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări de gospodărire a apelor
- alte lucrări de apărare împotriva inundațiilor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de poduri pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii
- podețe de traversare a torenților și canalelor pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii
- lucrări de traversare aeriană sau îngropată de către rețele tehnico-edilitare a apelor, în baza studiilor de specialitate, conform legii
- drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă pe baza studii de specialitate, conform legii
- Alte lucrări admise de autoritatea de gospodărire a apelor

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor cu excepția celor menționate la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- fara obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fara obiect.

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

- fara obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Fara obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Este obligatorie asigurarea accesului de întreținere la malul apelor în condițiile legii

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- fara obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fara obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fara obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- fara obiect

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În albia minoră este interzisă plantarea
- În zona de protecție a apelor este recomandată execuția de plantații de protecție și îmbunătățire a microclimatului cu avizul autorității de gospodărire a apelor

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- fara obiect



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

- fara obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- fara obiect

3.19.3. Ex-ZPA – SITURI - ZONE PROTEJATE ARHEOLOGIC

- Terenurile agricole situate in extravilan, in care se afla situri arheologice, in care au fost instituite zone cu cu patrimoniu arheologic cunoscut si cercetat, reperat sau zone cu potential arheologic evidentiat intamplator, pot fi instrainate prin vanzare doar cu avizul specific al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, dupa caz, emis in termen de 20 de zile lucratoare de la inregistrarea cererii de solicitare de catre vanzator – **Legea 17/2014** privind unele masuri de reglementare a vanzarii-cumpararii terenurilor agricole situate in extravilan;
- se pot realiza numai sapaturi / araturi putin adanci si nu se pot realiza plantatii ce implica sapaturi mai adanci decat cu **avizul / certificatul de descarcare de sarcina arheologica sau aviz de la Directia Județeană Pentru Cultura Hunedoara;**

4. RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE

4.1. Monumente, situri arheologice și arii protejate

Conform Listei Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Totești, județul Hunedoara se află înscris ca monumente istorice de importanță națională:

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Datare
385	HD-II-a-A-03402	Ansamblu castelului Pogany	Sat PĂCLIȘA; comuna TOTEȘTI	Sec. XVIII, cu modificări și adăugiri sec. XIX
386	HD-II-m-A-03402.01	Castelul Pogany	Sat PĂCLIȘA; comuna TOTEȘTI	Sec. XVIII
387	HD-II-m-A03402.02	Parc	Sat PĂCLIȘA; comuna TOTEȘTI	Sec. XIX

Se constituie în zone de protecție pentru elemente antropice de tipul monumentelor istorice dupa cum urmeaza:

Protejarea monumentelor istorice:

- Intervențiile asupra monumentelor istorice precum și în zona de protecție se va face cu condiția obținerii **avizului Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Hunedoara**, potrivit competențelor legale, în cazul



monumentelor, respectiv cu condiția descărcării de sarcină arheologică și cu avizul **Directiei Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Hunedoara**, în cazul siturilor arheologice

Protejarea patrimoniului arheologic:

- In cazul terenurilor cu patrimoniu arheologic cunoscut si reperat se aplica interdicție temporara pana la realizarea cercetarii arheologice preventive si obtinerea avizului / certificatului de descarcare de sarcina arheologica sau a avizului favorabil, dupa caz – O.G. 43 /2000;
- In cazul interventiilor pentru realizarea retelelor edilitare care afecteaza solul si subsolul la situri arheologice, monumente istorice si zonele de protectie aferente, lucrarile se vor executa cu supraveghere arheologica;

4.2. Zone de protecție sanitară

Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate, se asigură zone de protecție sanitară. Astfel, în cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

Ferme de cabaline, între 6-20 capete	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 51-100 de capete	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete	200 m
Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000 de capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale	1 000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000 de capete	500 m
Ferme de porci între 2.000-10.000 de capete	1 000 m
Complexes de porci cu peste 10.000 de capete	1 500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcin	1.000 m



Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 de capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursa proprie)	50 m.

În interiorul zonelor de protecție sanitare se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

4.3. Elemente de cadru natural

Se constituie în zone de protecție pentru elemente de relief, de vegetație și habitate ale păsărilor și animalelor instituite în suprafețe cuprinse între limita fizică a elementului sau a suprafeței de desfășurare până la distanța prescrisă de legile în vigoare și a studiilor:

- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru exploatare și pentru lucrări de gospodărire a apelor
- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru accesul populației la malul apelor
- Protecția văilor cu rol de colectare a precipitațiilor precum și a lucrărilor de drenaj

4.4. Zone expuse riscurilor antropice

Protecție la riscuri antropice: riscul tehnologic

Pentru reducerea efectelor unui posibil accident major asupra populației se prevăd următoarele:

- Prin prezentul regulament se interzice amplasarea de unități economice cu risc tehnologic în intravilanul comunei Totești.
- Protecție la alte riscuri antropice
- Este interzisă amplasarea de locuințe și alte funcțiuni protejate în zona de protecție a fermelor zootehnice legal edificate potrivit reglementărilor în vigoare
- Este interzisă înființarea de ferme zootehnice și amplasarea altor utilizări posibil a afecta locuirea la distanțe mai mici decât distanța sanitară de protecție prevăzută de reglementările legale în vigoare față de zona de locuit. Distanța sanitară de protecție se stabilește față de limitele maxime permise ale edificabilului construcției/construcțiilor principale.

4.5. Rețele tehnico-edilitare

Rețele edilitare majore pentru teritoriul național și regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apă, alimentări cu apă, electrice de medie și înaltă tensiune, gaze de medie și înaltă presiune, fibră optică, canale de desecare.



Lucrări hidrotehnice pentru apărarea teritoriului împotriva inundațiilor, producerea de energie, asigurarea rezervei de apă.

Rețele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentări cu apă, surse de alimentare cu apă și canalizare, electrice de joasă tensiune, gaze de joasă presiune, telefonice etc.

Echipamente necesare rețelelor edilitare și suprafețele de amplasare: gospodării de apă, stații de pompare și epurare, stații de gaze, posturi electrice, stăvilare, baraje, echipamente pentru fibră optică, etc.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

Conform H.G.R. nr. 930/2005, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

În cazul forajelor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare utilizând criteriul timpului de tranzit în subteran al unei particule de apă hidrodinamic active, folosind parametrii hidrogeologici ai acviferului, dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane.

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune și care sunt executate astfel încât să realizeze condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de 10 m.

În afara zonei de protecție sanitară cu regim sever se instituie zona de protecție cu regim de restricție în care se iau măsuri de protecție astfel încât să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuji și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către



deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

Măsurile referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfectie și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

Alimentare cu energie electrică

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20m la limita zonei de protecție.

Pentru a se putea construi față de postul de transformare este necesar să se respecte distanța minimă de 20m.

Pentru LEA MT – zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei – 24m.

Distanța minimă de siguranță a LEA 20kV față de construcții este 3m între conductorul extrem la deviație maximă, al LEA 20kV și cea mai apropiată parte a construcției fără să constituie traversare.

LEA 20kV se construiesc la marginea drumurilor, în culoare amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora.

Pentru LEA J.T. – zona de protecție și de siguranță se delimitează la 0,1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei. Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA j.t. și orice parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 1m.

Se interzice amplasarea instalațiilor ce generează în jurul lor zonă explozivă, la o distanță mai mică de 1,5 ori H deasupra solului a celui mai înalt stâlp față de limita zonei explozive.

În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie/joasă tensiune zona de protecție coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8m.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valoarea de 24m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110kV.

La realizarea de obiective noi, se va obține în mod obligatoriu avizul de amplasare de la Filiala de Distribuție a Energiei Electrice.

Alimentare cu gaze

Rețeaua de înaltă presiune



Reglementările sunt cuprinse în Normele tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr.1220/2006 cu modificările ulterioare.

Distanța minimă pe orizontală între axul conductelor de gaze de înaltă presiune și diferite obiective este următoarea:

- 20 m față de construcțiile industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv dacă există până la 45 cladiri inclusiv în unitatea de clasă de locație, dar începând cu a 46-a clădire în UCL distanța minimă este de 200 m;
- 20 m în cazul locuințelor individuale/colective cu până la trei etaje inclusiv, până la 45 cladiri/unități separate de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL, însă începând cu a 46-a clădire/unitate separată de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL sau în cazul unor cladiri cu patru sau mai multe, distanța minimă este de 200 m;
- 100 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară etc) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână timp de 10 săptămâni în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 clădiri în UCL;

Reducerea tuturor distanțelor până la limita minimă de 20 m între construcții și conducte se poate face cu creșterea gradului de siguranță a conductelor pe cheltuiala solicitantului.

4.6. Zone de protecție ale căilor de comunicație

Se constituie în zone de protecție, protecție severă și de siguranță toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea și exploatarea următoarelor rețele de utilități publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulații rutiere – drumuri expres, drumuri naționale, drumuri județene;

Căi de comunicație rutieră

În zonele de siguranță ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație pentru o vizibilitate optimă. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

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

Zonele de protecție variază în funcție de categoria drumului, astfel:

- Pentru DN – 22,00m din ax,
- Pentru DJ – 20,00m din ax,
- Pentru DC – 18,00m din ax.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi:

- min. 26 m pentru drumurile naționale,



- min. 24 m pentru drumurile județene,
- min. 20 m pentru drumurile comunale.

5. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

5.1. Intrarea în vigoare

Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicată, cu modificările ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Totești.

5.2. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.
- Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Giuvărăști rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.
- Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Totești își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării prezentului Plan Urbanistic General.
- Rămâne la latitudinea autorității locale libertatea de a prelungi valabilitatea P.U.Z.-urilor menționate la alineatele (4) și (5) dincolo de termenele prevăzute la aceste alineate sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi P.U.Z.
- Fac excepție de la prevederile alineatelor (4) și (5) Planurile Urbanistice Zonale menționate în mod expres în anexa 3 ca fiind nepreluate în PUG. În aceste cazuri reglementările cuprinse în prezentul PUG înlocuiesc prevederile PUZ-urilor respective începând cu data aprobării prezentului PUG.
- Prin excepție de la prevederile alineatelor (4) și (5) reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.