



PROIECT ARAD

2900 ARAD - ROMANIA

Bd. DECEBAL nr. 2

Tel: +40-(0)57-280.286

+40-(0)57-281.585

Fax: +40-(0)57-280.848

E-mail: proiect@inext.ro

Societate comercială pe acțiuni • Cod RC Arad: J02/304/1991 • Cod fiscal: 1687590

Beneficiar:

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
ARAD**

FOAIE DE CAPĂT

Proiect N°: 25.000

Faza: P.U.G.

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

Conținut volum: VOLUM VI
- REGULAMENT AFERENT P.U.G.
UTR 46-60

Director general: arh. GHEORGHE SECULICI

Șef coordonare: arh. ELISABETA COSMA

Șef proiect: arh. GHEORGHE SECULICI



PROIECT ARAD

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

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

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Director general: arh. GHEORGHE SECULICI
Șef coordonare: arh. ELISABETA COSMA
Șef proiect: arh. GHEORGHE SECULICI

2. ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI:

Urbanism: arh. ELVIRA ȘERBAN

3. EDITARE:

Culegere text: ILEANA KALMÁR
Tehnoredactare: RODICA PAP

Întocmit:
arh. ELVIRA ȘERBAN

**PROIECT ARAD**

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

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

REGULAMENT

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE SINTEZĂ

VOLUMUL II: MEMORIU GENERAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ

VOLUMUL III: MEMORIU GENERAL - DISFUNCȚIONALITĂȚI

VOLUMUL IV: MEMORIU GENERAL - REGLEMENTĂRI

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

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

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

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

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

Ve - Studiul de trafic

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

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

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

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

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

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

VOLUMUL VI: REGULAMENT AFERENT P.U.G.

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

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

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

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

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

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

Întocmit:

arh. ELVIRA ȘERBAN

**PROIECT ARAD**

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

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

REGULAMENT

BORDEROU VOLUM Vid

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROU DE VOLUME.....	3
IV. BORDEROU VOLUM Vid.....	4
4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	5
REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 46+60.....	

Întocmit:

arh. ELVIRA ȘERBAN

**PROIECT ARAD**

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

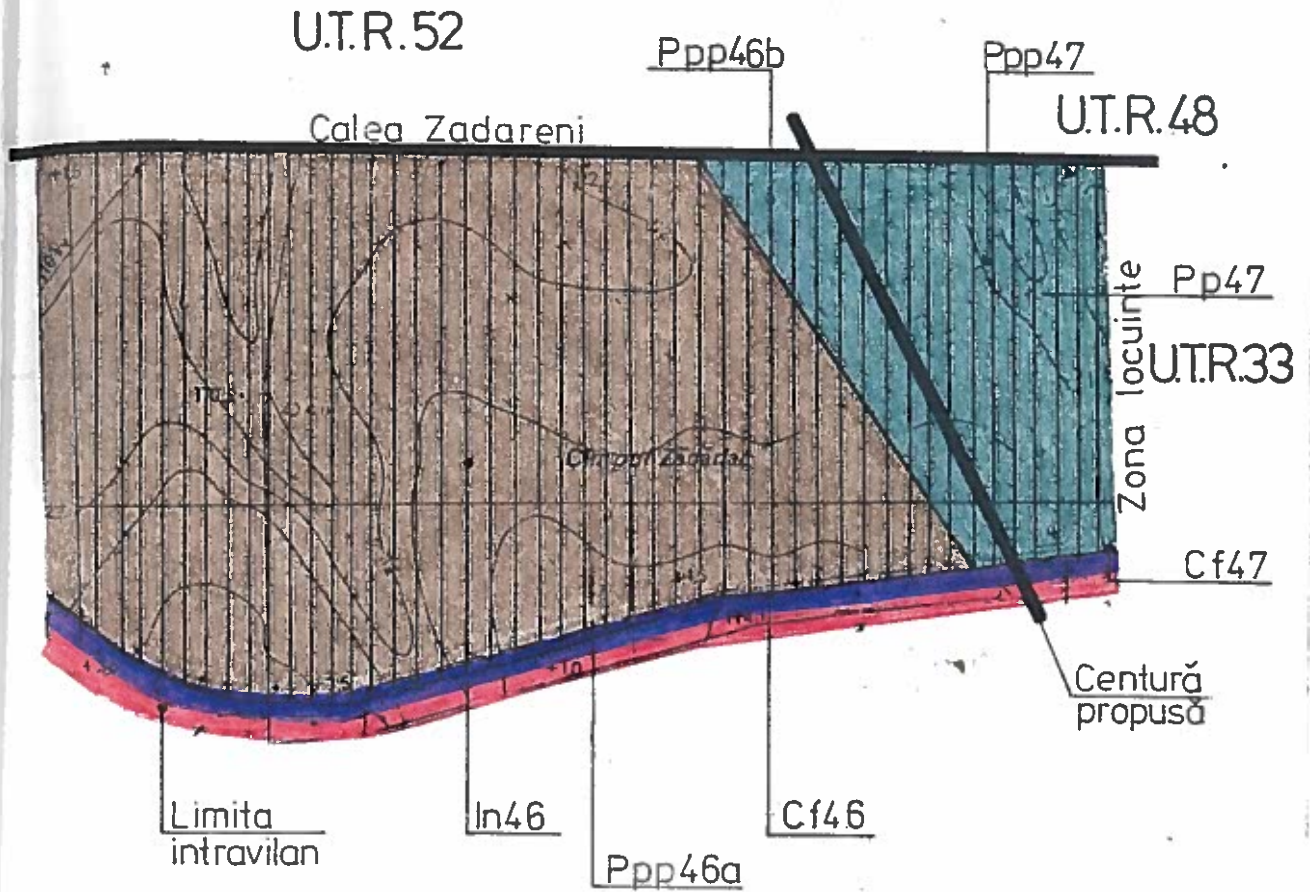
beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

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

IV.

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 46 și 47



SUBZONE FUNCȚIONALE

n46	zonă unități industriale și depozitare
3	subzonă spații de depozitare (nepoluante)
Pp47	zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Ppp46a b, Ppp47	subzonă parcuri
3	subzonă perdele de protecție
Cf46,47	zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
	subzonă căi de comunicație feroviară

U.T.R. nr. 46 și 47

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
I - zonă unități industriale și depozitare
- In46 - subzonă spații de depozitare (nepoluante)
P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
- Pp47 - subzonă parcuri
- Ppp46a,b; Ppp47 - subzonă perdele de protecție
C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- Cf46,47 - subzonă căi de comunicație feroviară
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- UTR 46 - zonă de depozitare
- UTR 47 - zonă de parcuri, perdele de protecție
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Spații comerciale - de deservire a zonei

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Se va autoriza execuția lucrărilor de construcții numai pe baza unui P.U.D. sau P.U.Z. aprobate, cu condiția respectării acestora.
- În subzona Pp47 se vor autoriza doar construcții specifice zonei de recreere și agrement.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.Z. sau P.U.D.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare poluante.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

Pentru spațiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

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

- Subzonele In46, Pp47

- Art. 9** - Amplasarea față de drumurile publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

- Subzonele In46

• Utilizări permise

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

- Subzonele In46

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

- Subzonele In46

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

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

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice), precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

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

- Subzonele In46 și Pp47

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

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

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

Se vor respecta prevederile P.U.D.-ului sau P.U.Z.-ului elaborat și aprobat.

- Subzonele In46

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

• Subzonele In46

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

• Subzonele In46

• Utilizări permise

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

• Subzonele In46

• Utilizări admise cu condiții

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

• Subzonele In46

• Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat, de alei carosabile destinate consumatorilor.

Pentru toate construcțiile și amenajările necesare se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

• Subzonele In46

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele In46 și Pp47

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele In46

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- Subzonele In46 și Pp47

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele In46 și Pp47

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele In46 și Pp47

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

Art. 21 - Parcelare

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- formele și dimensiunile lotului să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

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

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

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

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

• Subzona In46

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

• Subzonele In46

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zone industriale:

- pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;
- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului, se stabilește prin studiu de fezabilitate.

• Subzonele In46

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

În cazul unor dezvoltări în incintă, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100m²; un loc de parcare de 25m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m²; un loc de parcare de 150m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000m²; un loc de parcare la o suprafață de 100m².

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

- Subzonele In46; Pp47

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

În cazul unor construcții industriale noi, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- Subzona In46

Pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

- Subzona Pp47

Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim

este

de 2 m.

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

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

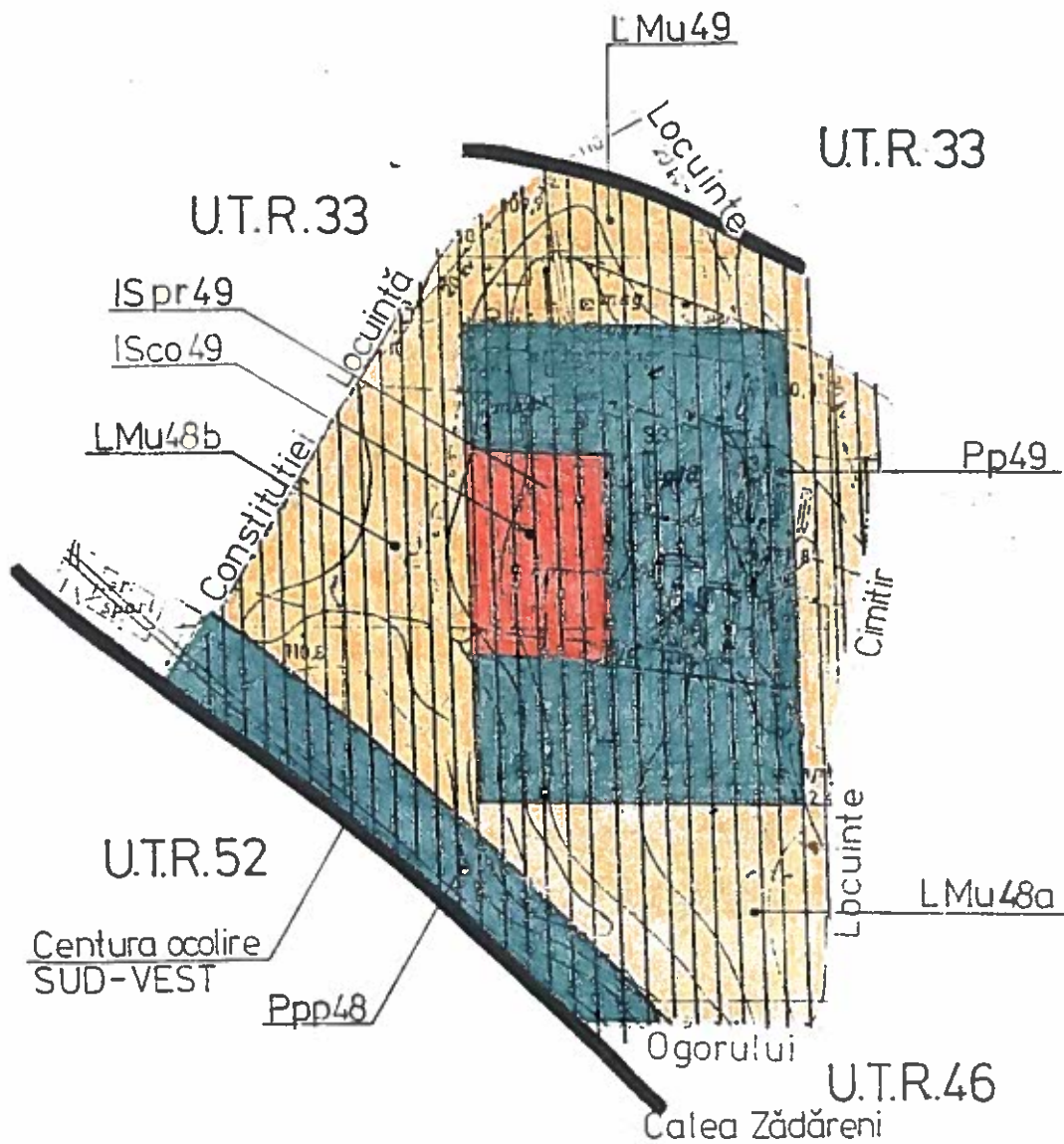
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzona In46

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 48 și 49



SUBZONE FUNCȚIONALE

LM
LMu48a,b, LMu49
IS
ISco49
P
Pp49
Ppp48

zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
subzonă construcții comerciale
subzonă prestări servicii
zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, parcuri de proiecte
subzonă de parcuri
subzonă perchele de protecție

U.T.R. nr. 48 și 49

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- LMu48a,b; LMu49 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco49 - subzonă construcții comerciale
- ISpr49 - subzonă prestări servicii
P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- Pp49 - subzonă de parcuri
- PP48 - subzonă perdele de protecție
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei, funcțiuni complementare zonei de locuit.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise

Nu sunt.

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții

Se va autoriza executarea construcțiilor de locuit, a spațiilor comerciale și prestări servicii, numai după elaborarea unor P.U.D.-uri sau a unui P.U.Z. în zonă și după aprobarea lui.

- Art. 6** - Interdicții temporare

Interdicția temporară de construcție până la elaborarea unui P.U.D. sau P.U.Z. în zonă, cuprinde toată suprafața U.T.R.-ului.

- Art. 7** - Interdicții permanente

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

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

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

Pentru spațiile comerciale se va respecta orientarea prevăzută în P.U.D. sau P.U.Z.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor, a spațiilor de preparare (în cazul spațiilor de alimentație publică).

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49

- Art. 9** - Amplasarea față de drumurile publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;

– conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49

• Utilizări permise

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49

• Utilizări admise cu condiții

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

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

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

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

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

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

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

– construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
– retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m.

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

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

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

Se vor respecta propunerile Planului urbanistic zonal aprobat pentru această zonă.

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

Se vor respecta accesele carosabile prevăzute în Planul urbanistic zonal aprobat pentru această zonă.

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

Utilizări permise

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

Utilizări admise cu condiții

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcțiile de locuințe

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

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

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

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale.
- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49

• Utilizări permise

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49

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

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

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

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zonă predominant rezidențială P, P+1, P+2	35%
Zonă comercială	85%
Zonă construcții și amenajări sportive	50%
Zonă alei, drumuri și parcaje	20%
Zonă pentru spații verzi	30%

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

Construcțiile de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu
- 1 loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun.

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

Construcții comerciale vor fi prevăzute cu locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

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

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare de 5-10 locuri la masă.

Se prevăd și spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

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

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

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

Art. 27- Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

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

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

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

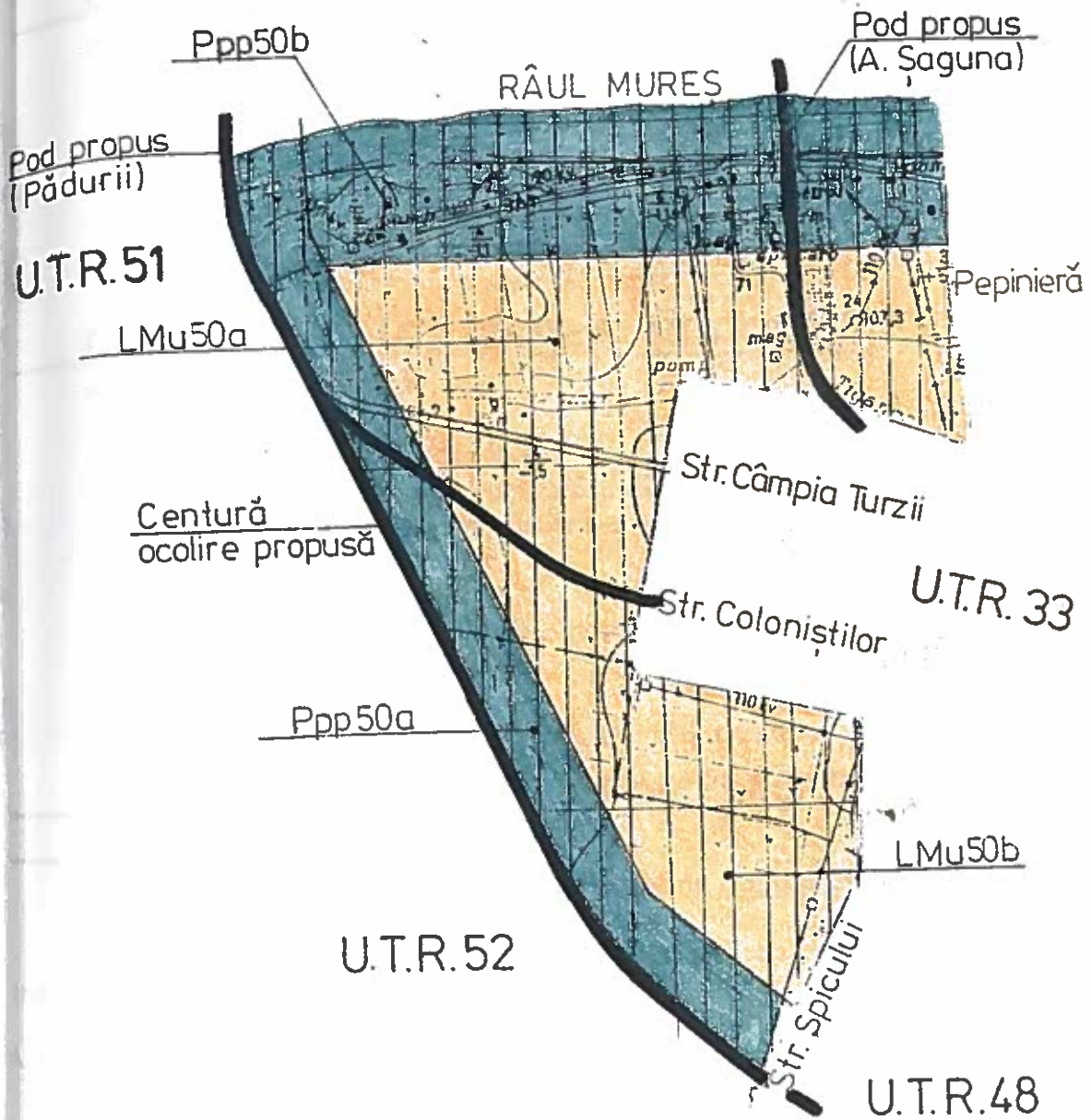
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LM48a,b; LMu49; ISco49; ISpr49; Pp49; Ppp48

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 50



SUBZONE FUNCȚIONALE

A
Mu50a, b
Pp50a, b

zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
 zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
 subzonă perdele de protecție

U.T.R. nr. 50

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1 - Tipuri de subzone funcționale
L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- LMu50a,b - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
- Ppp50a,b - subzonă perdea protecție
- Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei - zonă comercială, prestări servicii
- Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Spații comerciale și prestări servicii

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4 - Utilizări permise
- Nu sunt
- Art. 5 - Utilizări permise cu condiții
- Se va autoriza executarea construcțiilor de locuit a spațiilor comerciale și prestări servicii, numai după elaborarea unor P.U.D.-uri sau a unui P.U.Z. în zonă, și după aprobarea lui.
- Art. 6 - Interdicții temporare
- Interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zonă, cuprinde toată suprafața U.T.R.-ului.
- Art. 7 - Interdicții permanente
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

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

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare (în cazul spațiilor de alimentație publică)

Se va respecta orientarea față de punctele cardinale prevăzută în P.U.Z.-ul care se va elabora și aproba pentru zona pusă în interdicție temporară de construcție.

- Subzonele LMu50a,b; Ppp50a,b

- Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

• **Utilizări permise**

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

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

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

Se va respecta P.U.Z.-ul care urmează să fie elaborat și aprobat.

• Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a

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

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

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

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

Nu se vor amplasa construcții care nu deservească funcțiunea de recreere, de odihnă în subzona Ppp50a,b.

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

- Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

Se va respecta aliniamentul prevăzut de P.U.Z.-ul ce urmează a fi elaborat și aprobat.

• Subzonele: LMu50a,b; Ppp5a,b.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

• Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

• Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

• Utilizări permise

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

• Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

• Utilizări admise cu condiții

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

• Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

• Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat, de alei carosabile destinate consumatorilor.

Construcțiile de locuințe

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

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

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
 - cele cu o lungime de 30m până la maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Se vor respecta prevederile P.U.Z.-ului care va fi elaborat și aprobat

- Subzonele LMu50a,b; Ppp50a,b

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

Se vor respecta P.U.Z.-ul care va fi elaborat și aprobat.

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

- Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

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

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

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

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

- Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

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

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

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

– asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

– forme și dimensiuni adecvate conform tipului de dotare și conform funcțiunii.

- Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

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

- Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

Se va respecta parcelarea prevăzută de P.U.Z.-ul ce urmează a se elabora și aproba

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2+M.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

– respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

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

- Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

– materiale de construcție durabile;

– învelitori țigle;

– finisajele exterioare adecvate funcțiunii;

- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

• Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zone rezidențiale

- zone exclusiv rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2.....85%
- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări) aferente 40%

Zona de recreere - nu este prevăzut în grad maxim de ocupare a terenului.

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

La construcțiile noi:

Construcțiile de locuință - vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

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

Construcții administrative - 1 loc. de parcare la 10-40 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcțiile comerciale pentru clienți:

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

- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garaje a vehiculelor proprii

Pentru toate categoriile de rezistență și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane.

• Subzonele: LMu50a,b; Ppp50a,b.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

La construcții noi:

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

Construcțiile de locuințe: vor fi prevăzute spații verzi în funcție de tipul de locuire, dar cu mai puțin de 2mp/locuitor.

Pentru subzonele Ppp50a,b se vor respecta amenajările prevăzute în P.U.Z.-ul care va fi elaborat și aprobat.

- Subzonele LMu50a,b și Ppp50a,b.

Art. 27- Împrejmuiri

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

este
de 2 m.

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

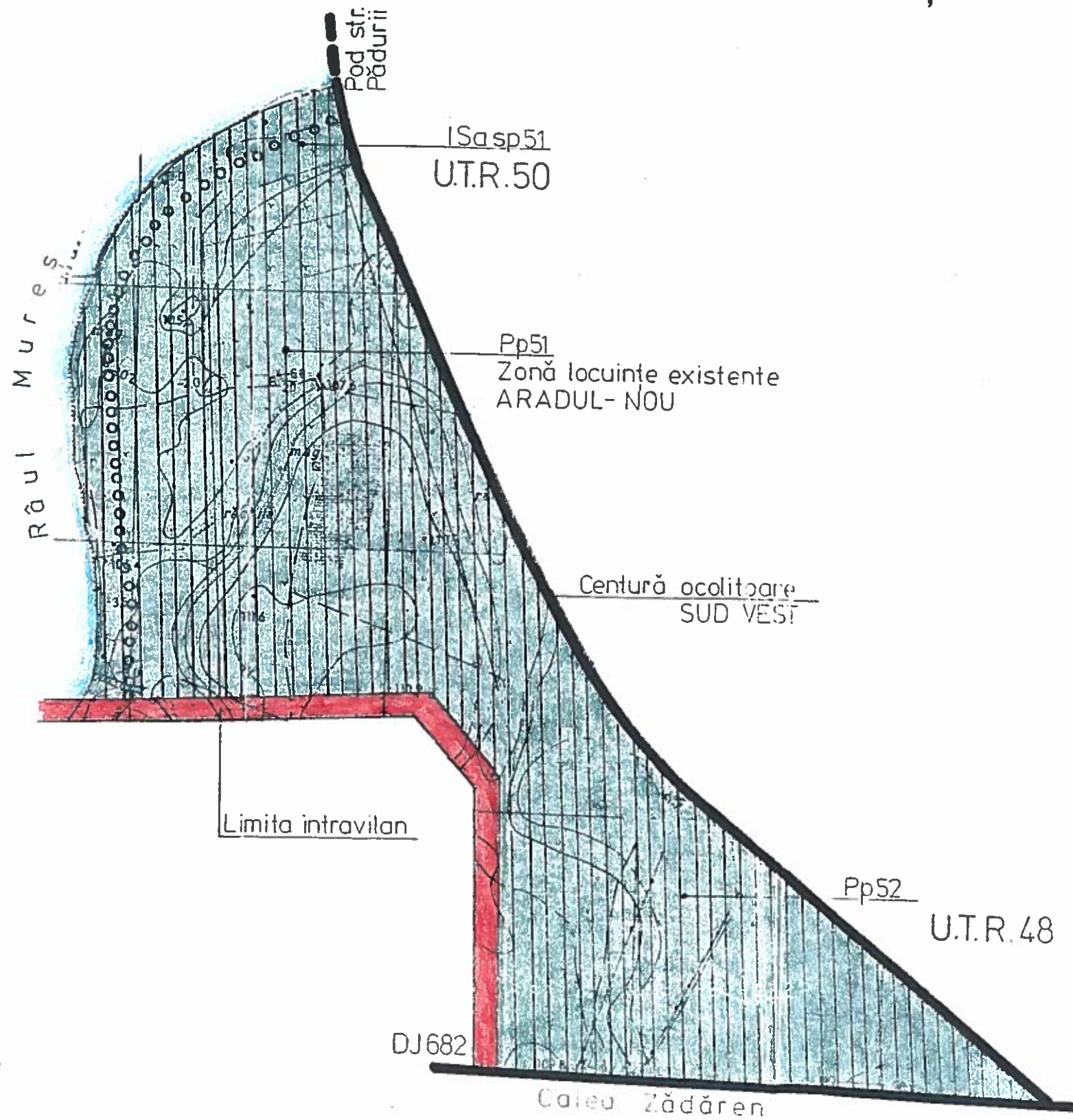
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele LMu50a,b și Ppp50a,b.

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 51 și 52



SUBZONE FUNCȚIONALE

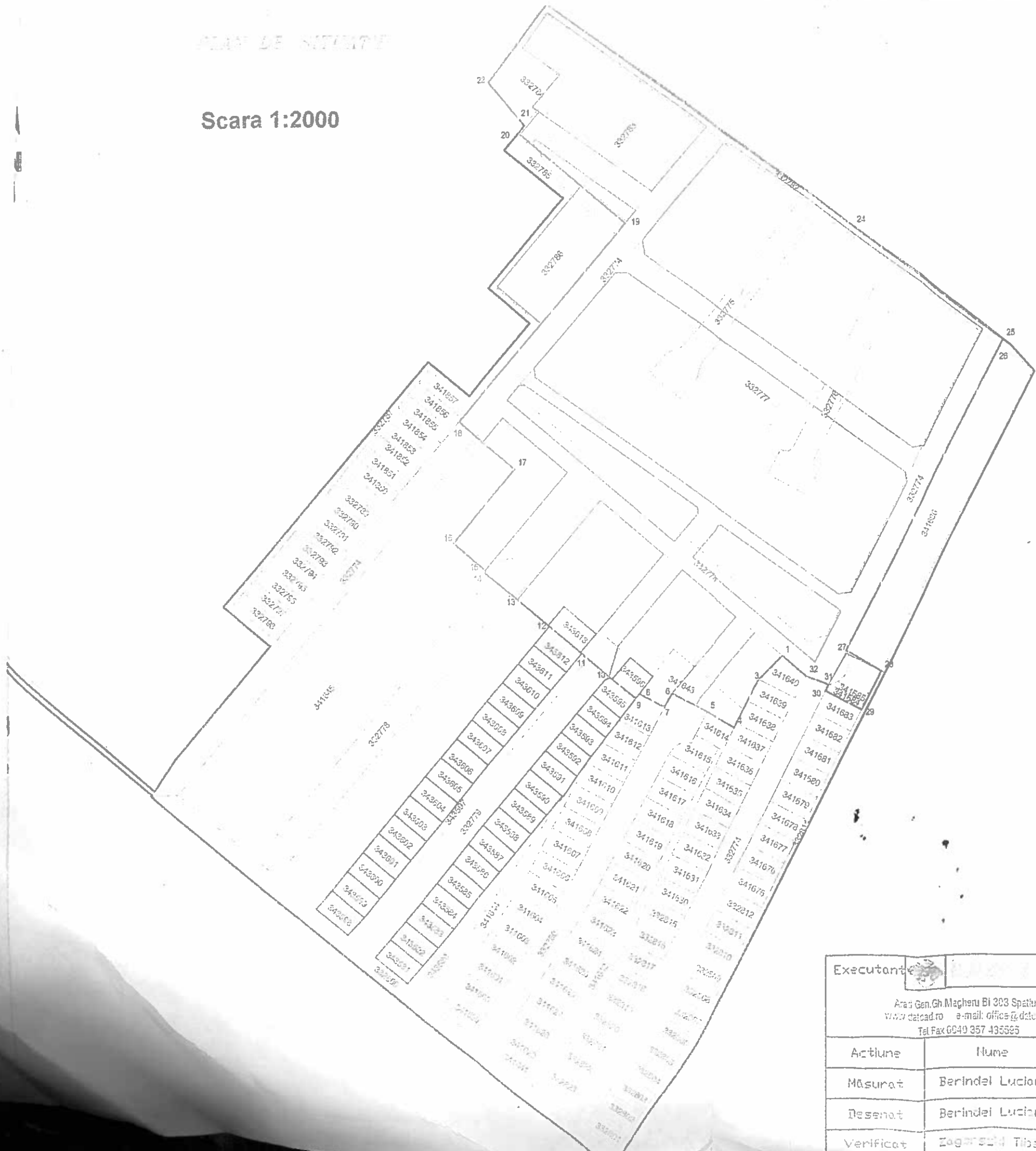
IS	zona pentru instituții publice și servicii de interes general
ISasp51	subzona construcții și amenajări sportive
P	zona de parcuri, complexe sportive
Pp51; Pp52	subzona locuințe

Scara 1:2000

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pot.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
1	529384.273	218875.050	16.453
2	529372.815	218863.251	6.324
3	529372.959	218863.038	26.236
4	529349.241	218851.012	18.039
5	529356.797	218836.864	18.682
6	529366.312	218819.407	7.797
7	529359.457	218815.674	14.260
8	529366.306	218813.138	2.957
9	529362.969	218811.327	15.528
10	529373.912	218788.496	19.945
11	529388.738	218774.192	21.001
12	529399.701	218758.900	21.584
13	529413.637	218748.418	18.651
14	529425.644	218727.687	1.897
15	529427.444	218727.282	27.896
16	529440.904	218711.366	47.509
17	529477.170	218742.150	36.469
18	529500.868	218714.430	127.594
19	529599.174	218756.964	68.772
20	529642.465	218744.354	4.776
21	529666.185	218747.353	27.671
22	529667.475	218729.576	47.618
23	529705.439	218758.342	127.146
24	529596.658	218710.578	93.956
25	529541.133	218926.422	3.537
26	529528.372	218984.757	170.302
27	529386.748	218996.716	21.352
28	529370.488	218924.316	21.378
29	529357.814	218914.429	20.233
30	529366.727	218996.403	3.524
31	529389.638	218999.021	13.064
32	529374.016	218996.788	18.449

S(1)=34111.935mp P=1131.297m



Legenda



Executant: DATCAD		Beneficiar: SC ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT		Planșă: 1
Arad Gen. Gh. Magheru BI 303 Spatiu Com. www.datcad.ro e-mail: office@datcad.ro Tel Fax 0040 357 435565				
Actiune	Nume	Semnatura	Sistem stereografic	PLAN TOPOGRAFIC AMPLASAT SI SUPORT AL DOCUMENTARIEI DE oportunitate privind realizarea si construirea gradinitei nr. 1
Măsurat	Berindei Lucian			
Desenat	Berindei Lucian		Scara 1:2000	
Verificat	Zegrescu Tibertiu			
DATA: 07.2015				

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.
- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m.

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

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

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

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

- Subzonele LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

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

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; In13a,b; In13c.

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

• Utilizări permise

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

- Subzonele: LMu13a; LMu14a,b; LI13; In13a,b; In13c.

• Utilizări admise cu condiții

U.T.R. nr. 51 și 52

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISasp51 - subzonă construcții și amenajări sportive
P - zonă de parcuri, complexe sportive
- Pp51, Pp52 - subzonă de parcuri
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
Zonă spații verzi, recreere, loisir
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei
Dotări specifice zonei de recreere.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise

Nu sunt.

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții

Se vor autoriza amenajări de spații verzi, parcuri, dotări sportive, numai după elaborarea și aprobarea unui P.U.D. sau P.U.Z. în zonă.

- Art. 6** - Interdicții temporare

Zona pusă în interdicție temporară de construcții până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. este cuprinsă între centura propusă (devierea DN.69), Calea Zădăreni, limită intravilan propus și albia râului Mureș.

- Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza unități industriale, spații de depozitare și locuințe.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

Construcții și amenajări sportive:

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva înșoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau a terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă.

Se va respecta orientarea din P.U.D.-ul sau P.U.Z.-ul aprobat.

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

- Art. 9** - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

- **Utilizări permise**

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

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

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

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale;
- traversări sau subtraversări ale cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiuni (apă, gaze, țigeli, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversări cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

Construcțiile destinate altor funcțiuni decât cele aferente cursurilor de apă potențial navigabile se vor amplasa la o distanță de minimum 20m față de acestea.

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

- Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

Se va respecta aliniamentul propus în P.U.Z.

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

Se vor respecta eventualele parcelări propuse prin Planul urbanistic de zonă care urmează să se întocmească.

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

Se vor respecta accesele carosabile prevăzute în Planul urbanistic zonal.

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

• Utilizări permise

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

• Utilizări admise cu condiții

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

• Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

• Utilizări permise

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

• Utilizări admise cu condiții

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

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

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

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

– asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

– forme și dimensiuni adecvate

Se va respecta P.U.Z.-ul aprobat.

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

Se vor respecta prevederile Planului urbanistic zonal care va fi elaborat pentru zonă.

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția sau de modul de desfășurare a activităților recreative.

Zona de recreere - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale:

- zonă pentru construcții și amenajări sportive 50%
- zonă pentru alei, drumuri și parcaje 20%
- zonă pentru spații verzi 30%

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

Construcții și amenajări de agrement:

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții și amenajări sportive:

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6m lățime.
- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

Construcții și amenajări sportive - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Construcții de turism și agrement - vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de destinația și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Se va respecta P.U.Z.-ul.

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

Art. 27- Împrejmuiri

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

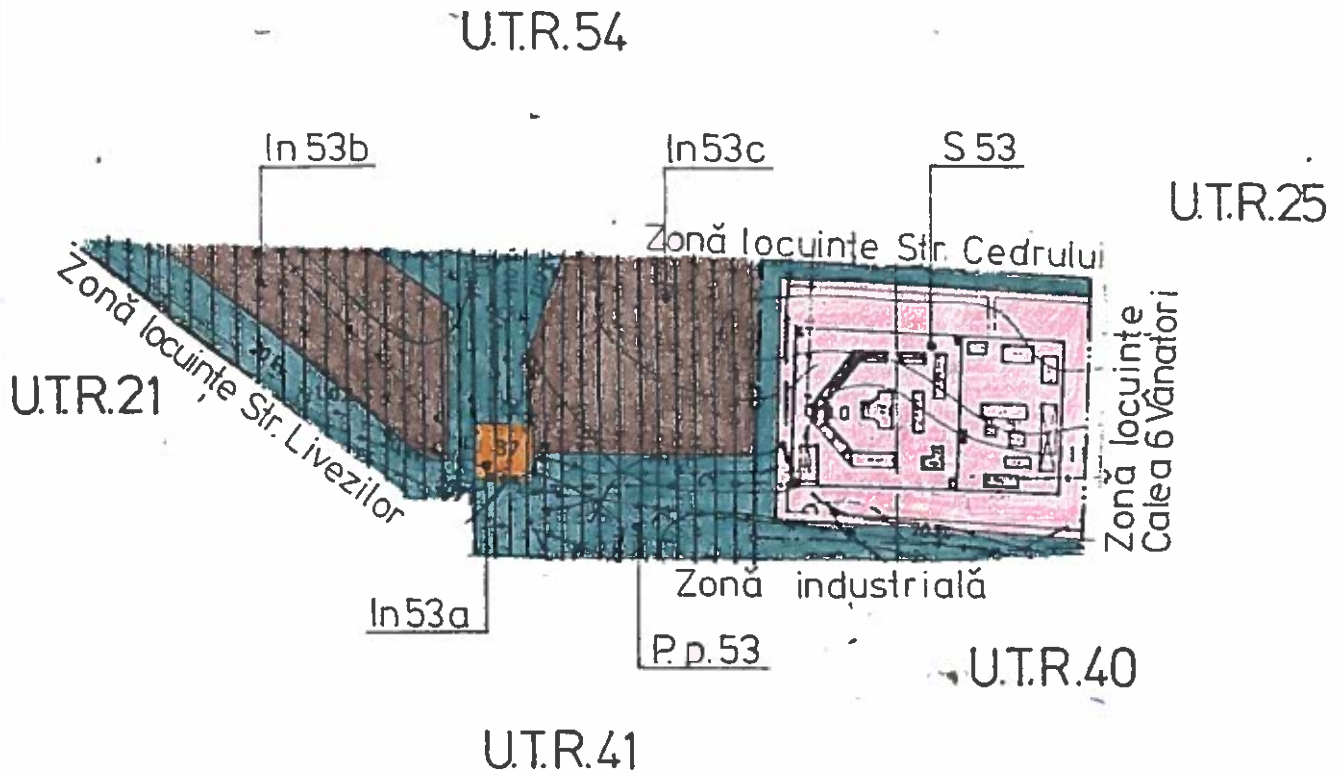
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: Pp51, Pp52; ISasp51

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 53



SUBZONE FUNCȚIONALE

I	zonă unităților industriale
In53a,b,c	subzonă unități industriale nepoluante
P	zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
Ppp53	subzonă, perdele de protecție
S	zonă cu destinație specială

U.T.R. nr. 53

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
I - zonă unități industriale
- In53a,b,c - subzonă unități industriale nepoluante
P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- Ppp53 - suzbonă perdele de protecție
S - zonă cu destinație specială
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- industrie și depozitare
- unități speciale
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Sedii de firme, asociații, birouri

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- Se vor continua lucrările de construcții ale zonei speciale
- Se vor autoriza lucrări de întreținere la clădirile existente
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- În zona cu interdicție temporară de construcție se va autoriza execuția lucrărilor de construcții numai pe baza unui P.U.D. sau P.U.Z., cu condiția respectării acestora.
- Subzonele In53a,b,c
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicția temporară de construcție este cuprinsă între zona de locuințe str. Livezilor, zona industrială, zona de locuințe Calea 6 Vânători și zona de locuințe de pe strada Cedrului.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de locuințe în zonă.
- Nu se vor autoriza construcții în zona de protecție Pp53.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

- Subzonele In53a,b,c

Se va respecta P.U.D. aprobat pentru subzona S53.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

- Subzonele In53a,b,c; S53

• **Utilizări permise**

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

- Subzonele In53a,b,c; S53

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

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

- Subzonele In53a,b,c; S53

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

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

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

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

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

Se va respecta aliniamentul prevăzut de P.U.D.-urile și P.U.Z.-ul aprobate în zona pusă în interdicție temporară.

- Subzonele In53a,b,c; S53

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).
- Subzonele In53a,b,c; S53

Art. 16 - Accese carosabile

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

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor

- Subzonele In53a,b,c; S53

Utilizări permise

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

- Subzonele In53a,b,c

Utilizări admise cu condiții

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

- Subzonele In53a,b,c

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Pentru toate construcțiile și amenajările necesare se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

- Subzonele In53a,b,c

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele In53a,b,c

Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de

pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

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

- Subzonele In53a,b,c

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

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

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

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

- Subzonele In53a,b,c

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele In53a,b,c

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele In53a,b,c

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

Art. 21 - Parcelare

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- formele și dimensiunile lotului să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

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

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

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

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

- Subzonele In53a,b,c; S53

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- Subzonele In53a,b,c; S53

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zone industriale - pentru zonele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

Pentru zonele speciale se va face un studiu de fezabilitate.

- Subzonele In53a,b,c; S53

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

În cazul unor dezvoltări în incintă, vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100m²; un loc de parcare de 25m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000m²; un loc de parcare de 150m²;
 - activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 1.000m²; un loc de parcare la 100m².
- Subzonele In53a,b,c

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

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

În cazul unor construcții industriale noi, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- Subzonele In53a,b,c

În cazul zonei prevăzute pentru protecție (linii de înaltă tensiune) plantația va fi joasă pentru a nu prezenta pericolul atingerii firelor.

- Subzonele Pp53

Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

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

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

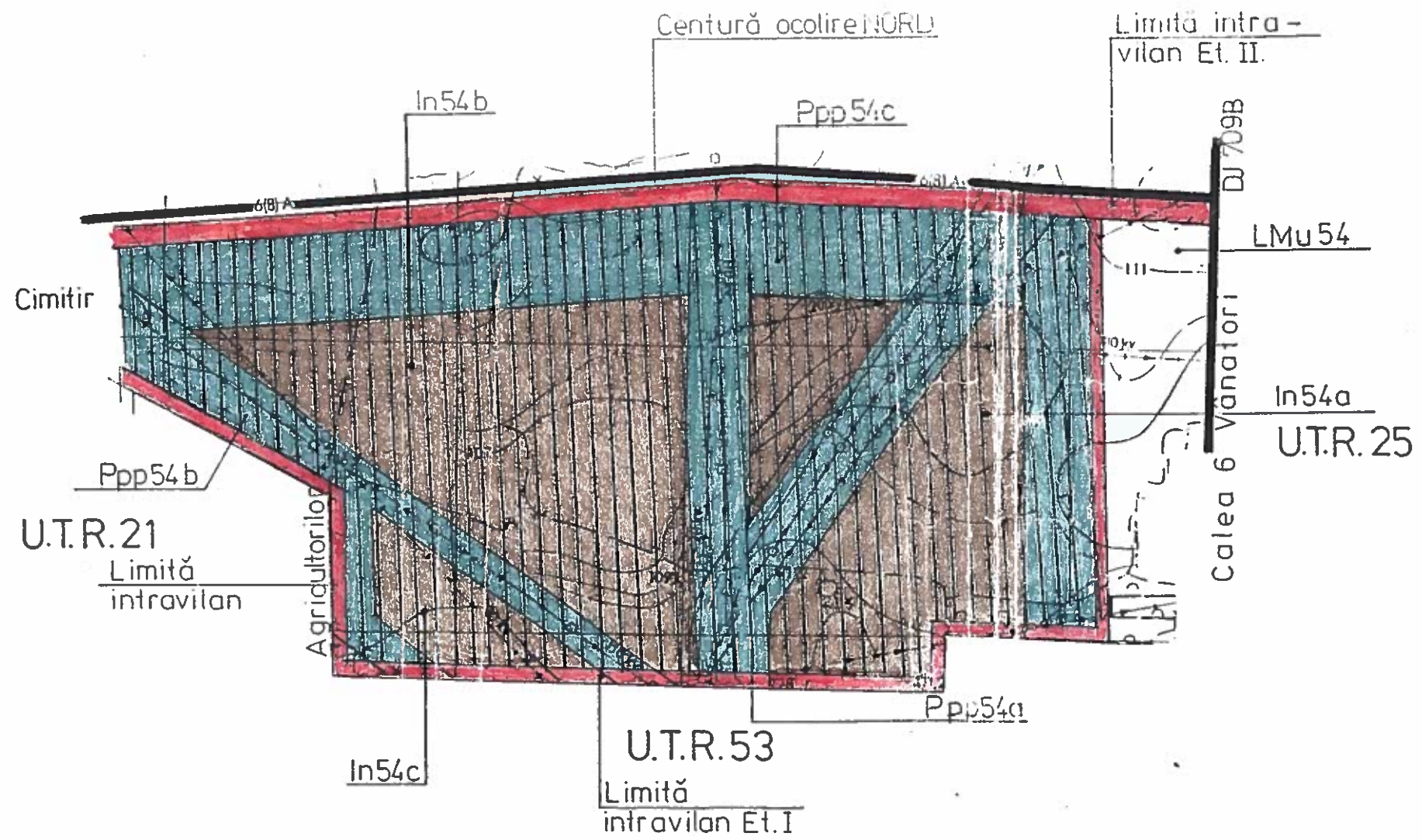
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele In53a,b,c

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 54



SUBZONE FUNCȚIONALE

M	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu54	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
P	zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Ppp54a,b,c	subzonă perdele de protecție
In54a,b,c	zonă unități industriale și spații de depozitare
	subzonă unități industriale nepoluante și spații de depozitare

U.T.R. nr. 54

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M.. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
- LMu54 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- P. - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
- Ppp54a,b,c - subzonă perdele de protecție
- I. - zonă unități industriale și spații de depozitare
- In54a,b,c - subzonă unități industriale nepoluate și spații de depozitare
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
Zonă industrială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
Spații comerciale

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
Se vor autoriza lucrări de construcții de unități industriale, spații de depozitare și locuințe, pe baza unui P.U.D. sau P.U.Z. elaborat și aprobat pentru aceste subzone.
- Art. 6** - Interdicții temporare
Interdicția temporare de construcție până la elaborarea de P.U.D. sau P.U.Z., cuprinde întreaga suprafață a U.T.R.-ului nr. 54.
- Art. 7** - Interdicții permanente
Nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune.
- Subzonele: Ppp54a,b

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord - sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.
Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.
În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.
Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- Subzonele: LMu54, In54a,b,c
 - se va respecta documentația de urbanism aprobată
- Art. 9** - Amplasarea față de drumurile publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje; și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c
- se va respecta documentația de urbanism aprobată

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

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

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

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

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

Se va respecta aliniamentul propus de documentația de urbanism aprobată pentru această zonă (P.U.D. sau P.U.Z.)

- Subzonele: LMu54; Ia5n,b,c

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

Amplasamentul în interiorul parcelei va ține seama de fluxul tehnologic, în unitățile industriale.

Se vor respecta documentațiile de urbanism propuse și aprobate (P.U.D. sau P.U.Z.)

- Subzonele: LMu54, In54a,b,c

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

– Se vor respecta propunerile documentației de urbanism aprobate (P.U.D. sau P.U.Z.)

- Subzonele: LMu54, In54a,b,c

• Utilizări permise

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

- Subzonele: LMu54, In54a,b,c

• Utilizări admise cu condiții

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

- Subzonele: LMu54, In54a,b,c

• Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

– platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

- Subzonele: LI30a,b,c,d,e,f,g,h; ISa30a,b; ISco30a,b,c; ISct30a,b; ISi30; ISs30; Psv30

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

Construcțiile de locuințe

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

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

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

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

Utilizări permise

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

- Subzonele: LM40; I40a,b; ISi40

Utilizări admise cu condiții

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

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

Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publice atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

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

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

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

- forme și dimensiuni adecvate

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zone predominant rezidențială..... 40%

Zonă industrială pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate.

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

Construcțiile de locuințe: un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, sau un loc de garare.

Construcții industriale: vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare de 25mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

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

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuite, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

Pentru construcțiile individuale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

Art. 27- Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

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

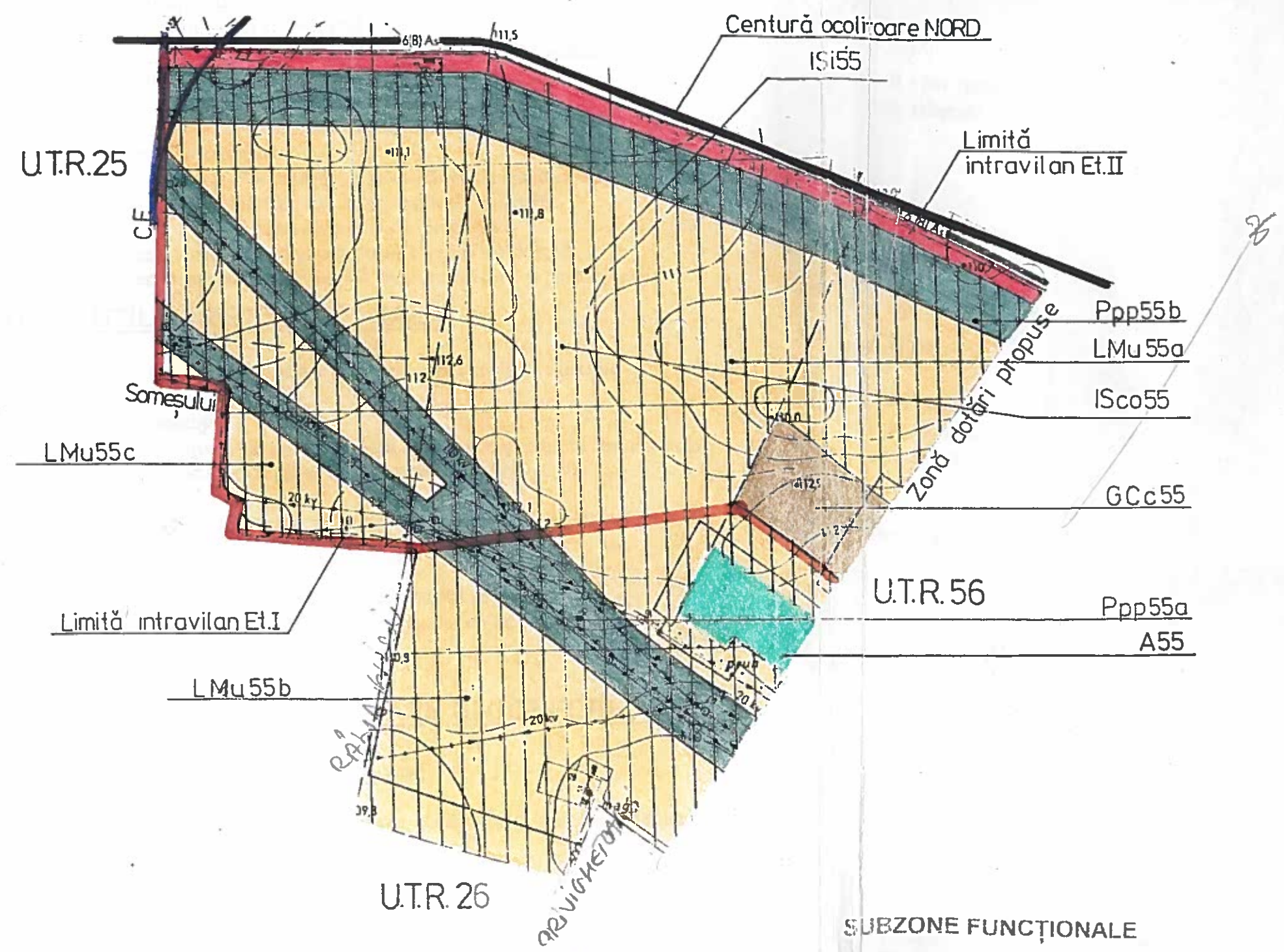
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: LMu54; In54a,b,c

NOTĂ:

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

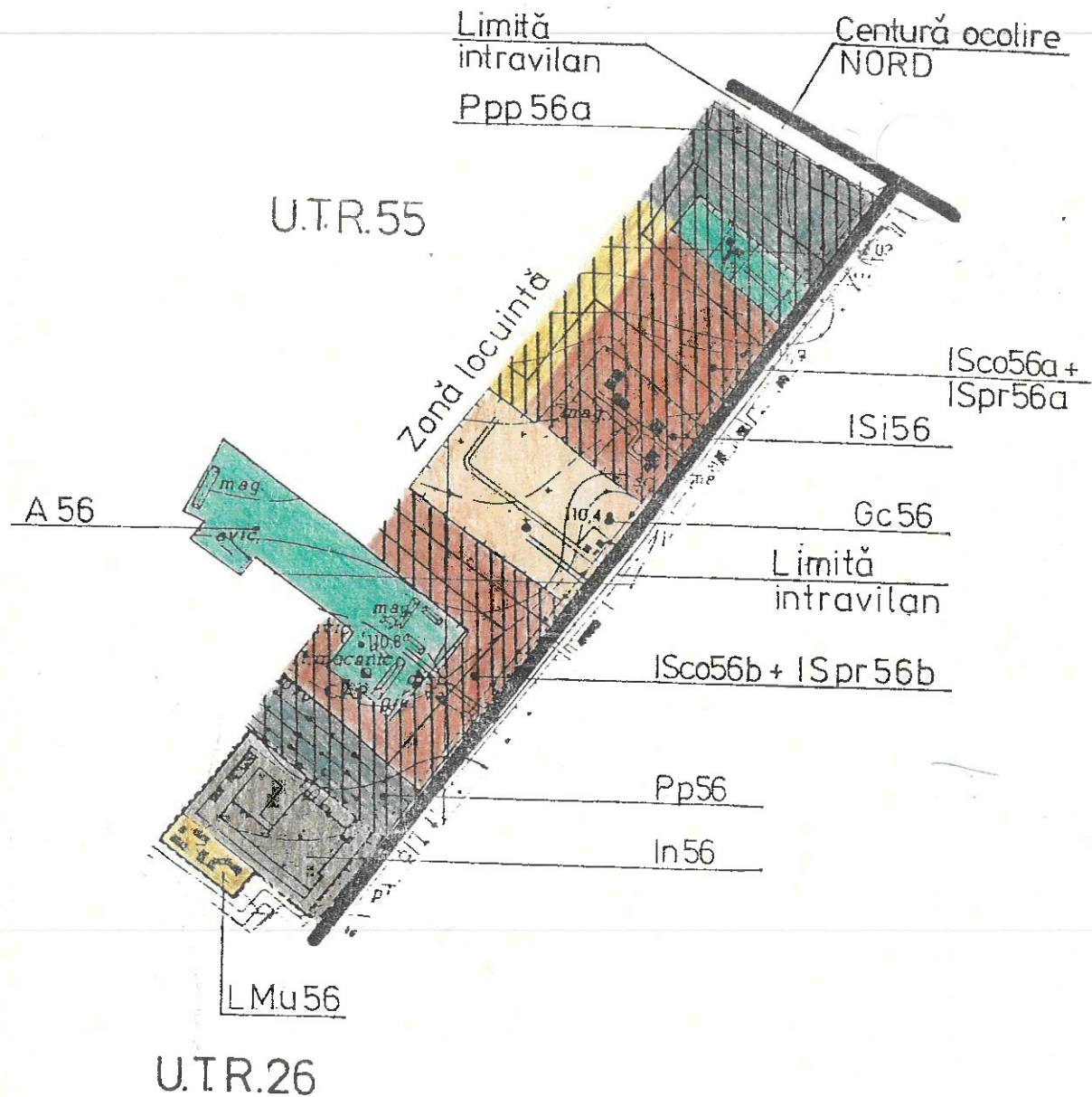
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 55



SUBZONE FUNCȚIONALE

LMu55a,b,c	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
o55	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
55	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
c	subzonă construcții comerciale
55a,b	subzonă construcții de învățământ
	zonă de gospodărie comunală
	subzonă de gospodărie comunală extindere cimitir
	zonă de parcuri, complexe sportive, turism și perdele de protecție
	subzonă perdele protecție

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 56



SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu56	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe de serviciu)
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISco56a,b	subzonă construcții comerciale
ISi56	subzonă construcții de învățământ
ISpr56a,b	subzonă construcții de prestări servicii
I	zonă unități industriale
In56	subzonă unități industriale nepoluante
A	zonă unități agricole
A56	subzonă unități agricole
Gc	zonă gospodărie comunală
Gcc56	subzonă gospodărie comunală cimitir existent
P	zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Pp56a	subzonă protecție linie înaltă tensiune
Ppp56b	subzonă perdea de protecție

U.T.R. nr. 56

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art.1 - Tipuri de subzone funcționale

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

- LMu56 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe de serviciu)

IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- ISco56a, - subzonă construcții comerciale

- ISI56 - subzonă construcții de învățământ

- ISpr56a,b - subzonă construcții de prestări servicii

I - zonă unități industriale

- In56 - subzonă unități industriale nepoluante

A - zonă unități agricole

- A56 - subzonă unități agricole

Gc - zonă gospodărie comunală

- Gce - subzonă gospodărie comunală cimitir existent

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

- Pp56a - subzonă protecție linie înaltă tensiune

- Ppp56 - subzonă perdea protecție

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

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Sedii de firme, asociații, birouri

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

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

• Subzona ISi56

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

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

• Subzonele ISco56a,b și ISpr56a,b.

- Se vor autoriza extinderi de unități industriale numai în incintele unităților existente.

• Subzona In56

Art. 6 - Interdicții temporare

- Interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între limita intravilanului existent la sud și centura de ocolire la nord, pe o fâșie paralelă (de 150m) paralelă cu DN79.

• Subzonele ISco56a,b și ISi56

Art. 7 - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă - subzona LMu56.

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

iarnă.

- Subzona LMu56

Pentru spațiile comerciale se va respecta orientarea față de punctele cardinale prevăzute în P.U.D.-ul care va fi aprobat.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

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

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: ISco56a,b; ISpr56a,b.

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

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

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

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

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului

Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- Subzonele: ISco56a,b; ISpr56a,b.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

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

- Subzonele: ISco56a,b; ISpr56a,b.

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

- Subzonele: LM56; ISco56a,b; ISpr56a,b.

Utilizări permise

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

- Subzonele: ISco56a,b; ISpr56a,b.

Utilizări admise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat, de alei carosabile destinate consumatorilor.

Construcțiile de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;

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

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

Construcțiile de birouri și sedii de firme vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

- Subzonele: ISco56a,b; ISpr.

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

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

• Utilizări permise

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

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

- Subzonele: ISco56a,b; ISpr56a,b.

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

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

- Subzonele: Ppp56a; Pp56; ISco56a,b și ISpr56a,b.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P+2, P+2+M.

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) în subzonele: ISpr56a,b și ISco56a,b.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- Subzonele: ISco56a,b și ISpr56a,b.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- Subzonele: ISco56a,b și ISpr56a,b.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

Zone comerciale: ISco56a,b și ISpr56a,b:85%

Zone agricole:

- pentru existent nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate.

A56

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

Construcțiile comerciale:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

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

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii care vor fi amplasate independent de parcajele clienților.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

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

- Subzonele ISco56a,b și ISpr56a,b.

Art. 27 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

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

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

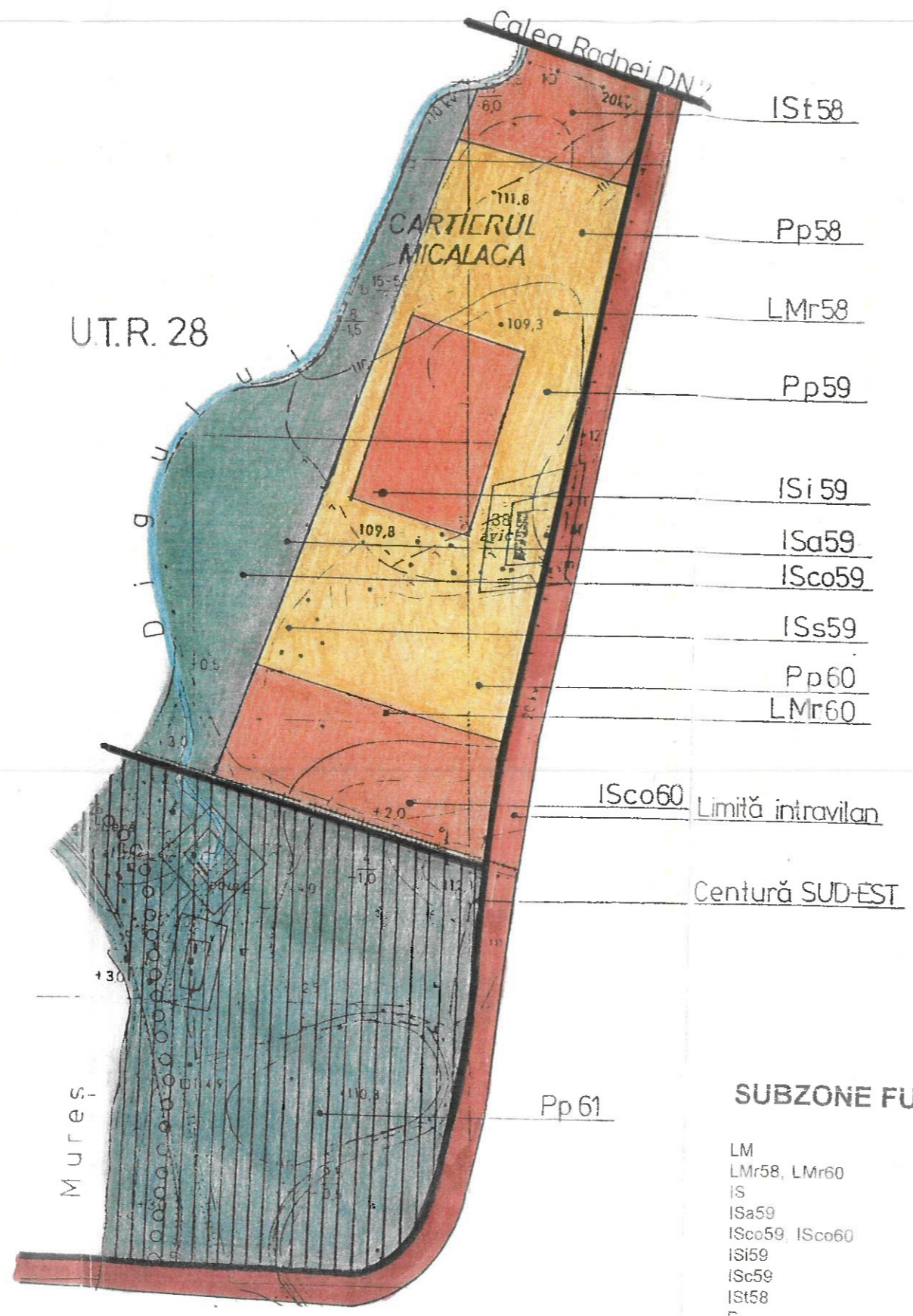
- Subzonele ISco56a,b și ISpr56a,b.

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 58, 59, 60 și 61

(24) Co 4
 14.08.97
 DA fără modificări



SUBZONE FUNCȚIONALE

- | | |
|------------------|--|
| LM | zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2M |
| LMr58, LMr60 | subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban |
| IS | zonă pentru instituții publice și servicii de interes general |
| ISa59 | subzonă construcții administrative și financiar bancare |
| ISco59, ISco60 | subzonă construcții comerciale |
| ISi59 | subzonă construcții de învățământ |
| ISc59 | subzonă construcții de sănătate |
| ISt58 | subzonă construcții pentru turism |
| P | zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție |
| Pp61 | subzonă parc |
| Pp58, Pp59, Pp60 | subzonă perdele de protecție |

U.T.R. nr. 58, 59, 60 și 61

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art.1 -- Tipuri de subzone funcționale

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

- LMu58; LMu60 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

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

- ISa59; ISco60 - subzonă construcții comerciale

- ISi59 - subzonă construcții de învățământ

- ISs59 - subzonă construcții de sănătate

- ISt58 - subzonă construcții pentru turism

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

- Pp61 - subzonă parc

- Ppp58; Ppp59; Ppp60 - subzonă perdele de protecție

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Zona de recreere.

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Spații comerciale și prestări servicii.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

Se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe și dotări cu condiția respectării Planului urbanistic zonal Micalaca Est, proiect nr. 23196.

• Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Autorizarea amenajărilor zonelor de recreere, a amenajărilor parcului se va face numai după elaborarea și aprobarea unui P.U.D. sau P.U.Z. în zonă.

• Subzona: Pp61

Art. 6 - Interdicții temporare

Zona pusă în interdicție temporară de construcție până la elaborarea unui P.U.D. sau P.U.Z. este cuprinsă între râul Mureș, limita intravilanului la sud și est și limita zonei rezidențiale Micalaca est.

• Subzona: Pp61

Art. 7 - Interdicții permanente

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

• Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58; Pp61; Ppp58; Ppp59; Ppp60

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

• Subzonele: Pp58; Pp61

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

• Subzonele LMu58; LMu60

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

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

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

Pentru construcțiile de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Se va respecta orientarea propusă în Planul urbanistic de zonă proiect aprobat.

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58; Pp58

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58; Pp58

• Utilizări permise

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

• Utilizări admise cu condiții

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

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

• Utilizări interzise

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

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

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

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri construcții hidrotehnice;
- traversări sau subtraversări ale cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiuni (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversări cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

Construcțiile destinate altor funcțiuni decât cele aferente cursurilor de apă potențial navigabile se vor amplasa la o distanță de minimum 20m față de acestea.

- Subzona: Pp61

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

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare, este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, efectuarea de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

- Subzona: Pp61

Este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare în zona de protecție.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

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

- Subzona: Pp61

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

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

Se va respecta amplasarea din Planul urbanistic zonal Micalaca Est, proiect nr.23196.

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Se va respecta P.U.Z.-ul Micalaca Est, proiect nr.23196

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

Pentru subzona Pp61 se va întocmi un P.U.Z.

• Utilizări permise

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

• Utilizări admise cu condiții

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

• Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

Construcțiile de locuințe

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

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

Pentru toate construcțiile și amenajările necesare se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58; Pp61; Ppp58; Ppp59; Ppp60

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

Se va respecta P.U.Z. Micalaca Est.

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

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

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

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

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

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

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

– forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

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

Se va respecta regimul de înălțime stabilit de Planul urbanistic zonal Micalaca Est.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație. (P.U.Z. pr. Nr. 23196)

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

Se va respecta Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal Micalaca Est.

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

Pentru construcțiile și amenajările sportive, amplasamentul trebuie să permită organizarea a trei zone funcționale.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

Zone rezidențiale - exclusiv rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2..... 35%

- pentru construcții și amenajări sportive; 50%
- pentru alei, drumuri și parcaje; 20%
- spații verzi..... 30%

- Subzona: Pp61

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

- Pentru subzonele LMu58, LMu60, ISa59, ISco59, ISco60, ISi59, ISc59, ISt58 se va respecta Planul urbanistic zonal Micalaca Est.
- Pentru zona Pp61 se va elabora un P.U.Z., care după ce va fi aprobat, va fi respectat.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

În cazul unor construcții industriale noi vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- Se vor respecta zonele verzi din Planul urbanistic zonal Micalaca Est pentru subzonele: LMu58, LMu60, ISa59, ISco59, ISco60, ISi59, ISc59, ISt58.
- Pentru subzona Pp61 se va elabora și aproba un P.U.Z.

Art. 27- Împrejmuiri

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

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

- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58

NOTĂ:

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



PROIECT ARAD

2900 ARAD - ROMANIA

Bd. DECEBAL nr. 2

Tel: +40-(0)57-280.286

+40-(0)57-281.585

Fax: +40-(0)57-280.848

E-mail: proiect@inext.ro

Societate comercială pe acțiuni • Cod RC Arad: J/02/304/1991 • Cod fiscal: 1687590

Beneficiar:

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
ARAD**

FOAIE DE CAPĂT

Proiect N°: 25.000

Faza: P.U.G.

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

Conținut volum: VOLUM VIe
- REGULAMENT AFERENT P.U.G.
UTR 61-72

Director general: arh. GHEORGHE SECULICI

Șef coordonare: arh. ELISABETA COSMA

Șef proiect: arh. GHEORGHE SECULICI

**PROIECT ARAD**

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

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

REGULAMENT

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Director general: arh. GHEORGHE SECULICI

Șef coordonare: arh. ELISABETA COSMA

Șef proiect: arh. GHEORGHE SECULICI

2. ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI:

Urbanism: arh. ELVIRA ȘERBAN

3. EDITARE:

Culegere text:

ILEANA KALMÁR

Tehnoredactare:

RODICA PAP

Întocmit:

arh. ELVIRA ȘERBAN

**PROIECT ARAD**

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

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

REGULAMENT

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU DE SINTEZĂ

VOLUMUL II: MEMORIU GENERAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ

VOLUMUL III: MEMORIU GENERAL - DISFUNCȚIONALITĂȚI

VOLUMUL IV: MEMORIU GENERAL - REGLEMENTĂRI

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

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

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

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

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

Ve - Studiul de trafic

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

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

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

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

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

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

VOLUMUL VI: REGULAMENT AFERENT P.U.G.

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

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

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

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

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

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

Întocmit:

arh. ELVIRA SERBAN


PROIECT® ARAD

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

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

REGULAMENT

BORDEROU VOLUM Vle

I. FOAIE DE CAPĂT	1
II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI	2
III. BORDEROU DE VOLUME.....	3
IV. BORDEROU VOLUM Vle.....	4
4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	5
REGULAMENT AFERENT P.U.G. MUNICIPIU - UTR 61-72.....	

Întocmit:

arh. ELVIRA ȘERBAN

**PROIECT® ARAD**

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

pr. n°: 25.000

faza: P.U.G.

beneficiar: Consiliul Local al Municipiului Arad

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

IV.

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 62, 63, 64, 65

U.T.R.66

U.T.R.29

U.T.R.28

U.T.R.31

Pcs62
ISco62

ISi65

Pornpei

Pp62

Arteră
ocolitoare

Cf 63

Pcs64

Pp64

Limită intravilan

Pcs63

Pp63

U.T.R.33

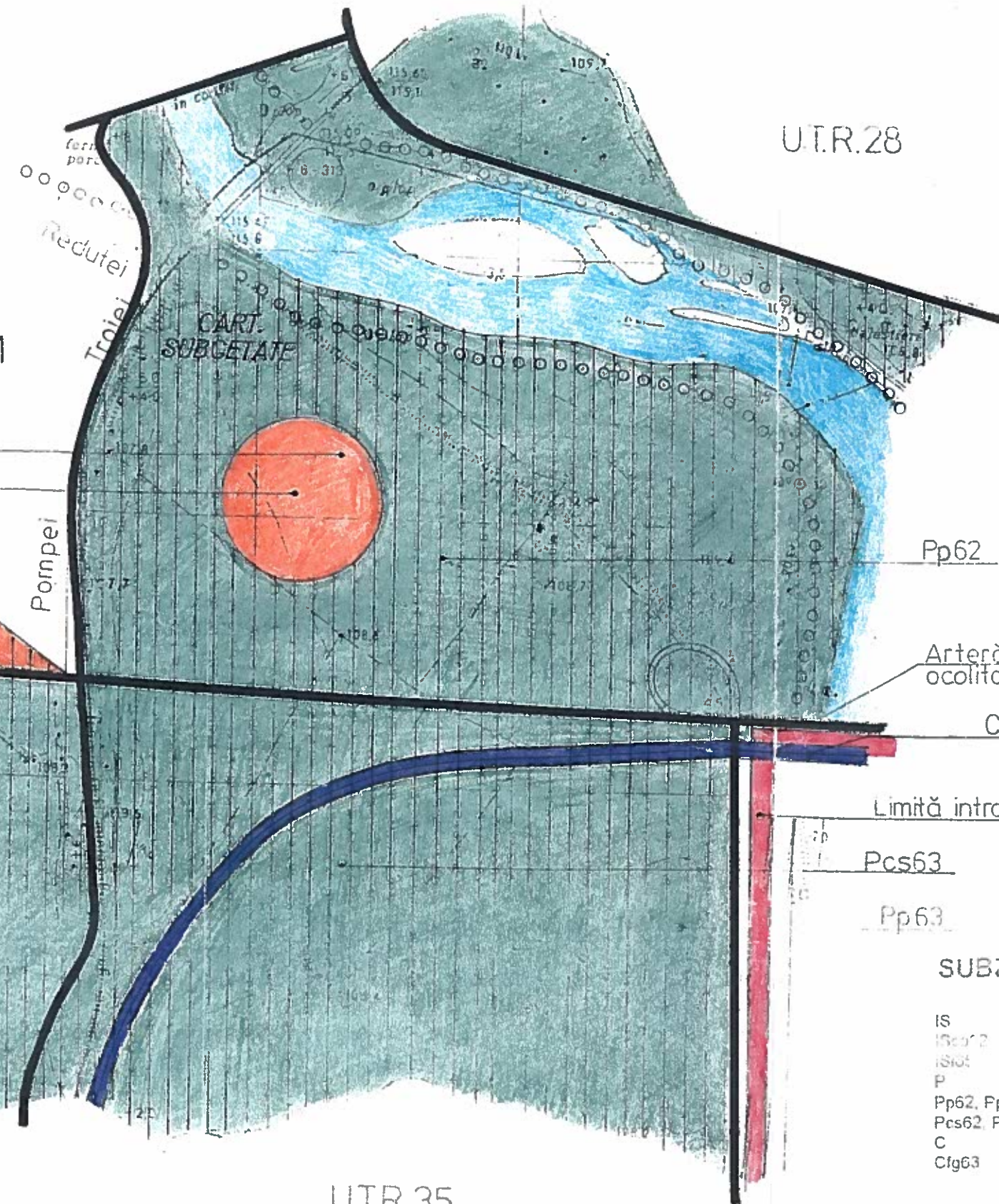
RAZUL NOU

SUBZONE FUNCȚIONALE

IS
ISco62
ISio1
P
Pp62, Pp63, Pp64
Pcs62, Pcs63, Pcs64
C
Cf63

zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
subzonă construcții comerciale
subzonă construcții de învățământ
zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
subzonă parcuri
subzonă complexe sportive
zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
subzonă căi de comunicație feroviare

U.T.R.35



CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISco62 - subzonă construcții comerciale
 - ISi65 - subzonă construcții de învățământ
 - P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
 - Pp62, Pp63, Pp64 - subzonă parcuri
 - Pcs62, Pcs63, Pcs64 - subzonă complexe sportive
 - C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Cf63 - subzonă căi de comunicație feroviară
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- Zonă de recreere
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- Spații comerciale

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- Nu sunt.
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Se vor autoriza construcții și amenajări sportive numai după elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri în zonă.
- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Interdicția temporară de construcție, până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. cuprinde toată zona U.T.R.-urilor 62, 63, 64, 65.
- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale, de depozitare și locuințe
- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Pentru toate categoriile de construcții comerciale, se recomandă orientarea astfel încât să se sigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Pentru construcțiile și amenajările sportive, vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertina deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă.

Piscinele acoperite și descoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

• **Utilizări permise**

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

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

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

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Cf63

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

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

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile, cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversări de poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
- apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

Construcțiile destinate altor funcțiuni decât cele aferente căilor navigabile existente sau cursurilor de apă potențial navigabile se vor amplasa în afara căilor navigabile, respectiv la o distanță de minimum 20m față de acestea.

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

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, efectuarea de lucrări care, prin natura lor, ar afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice), precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

Construcțiile care se amplasează în zonă de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerul Transporturilor.

- Subzonele Cf63, Pcs63

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

– Nu este cazul.

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

– Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

Este necesară elaborarea unui P.U.Z. în zonă.

Se va respecta aliniamentul prevăzut în P.U.Z.-ul aprobat.

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

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

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

Se vor respecta prevederile P.U.Z-ului.

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

– circulația carosabilă separată de cea pietonală;

– alei carosabile de descongestionare, care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7m înălțime;

– alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5m lățime;

– alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 3,5m lățime.

Construcții și amenajări de agrement. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

- **Utilizări permise**

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

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

- **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului

Pentru toate construcțiile și amenajările necesare se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesesele și parcajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

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

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale:

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

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

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

- Subzonele ISco62; ISi65; Pcs62; Pcs63; Pcs64

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- Subzonele ISco62; ISi65; Pcs62; Pcs63; Pcs64

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

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

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

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

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

- Subzonele ISco62; ISi65; Pcs62; Pcs63; Pcs64

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

Art. 21 - Parcelare

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

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- formele și dimensiunile loturilor să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Se va respecta P.U.Z.-ul aprobat.

- Subzonele ISco62; ISi65

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație (P.U.Z.-ul care va fi elaborat).

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

- zone comerciale 85%
- construcții de învățământ:
 - teren ocupat cu construcții 25%
 - teren amenajat, amenajări sportive, zonă verde 75%
- construcții și amenajări sportive

- construcții și amenajări sportive 50%
- alei, drumuri și parcaje 20%
- spații verzi..... 30%

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

Construcții comerciale:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

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

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri de masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ pot fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru învățământul universitar, se vor adăuga și 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Construcții sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru complexe sportive, săli de competiții sportive, săli de agrement pentru diferite sporturi - un loc de parcare la 5-20 locuri;
- pentru stadioane, patinoare artificiale, poligoane de tir și popicării - un loc de parcare la 30 de persoane.

Se vor adăuga un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement, vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare de 3-10m al clubului.

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

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

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Se va respecta P.U.Z.-ul care se va elabora și aproba.

- Subzonele Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

Art. 27- Împrejmuiri

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

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

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

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

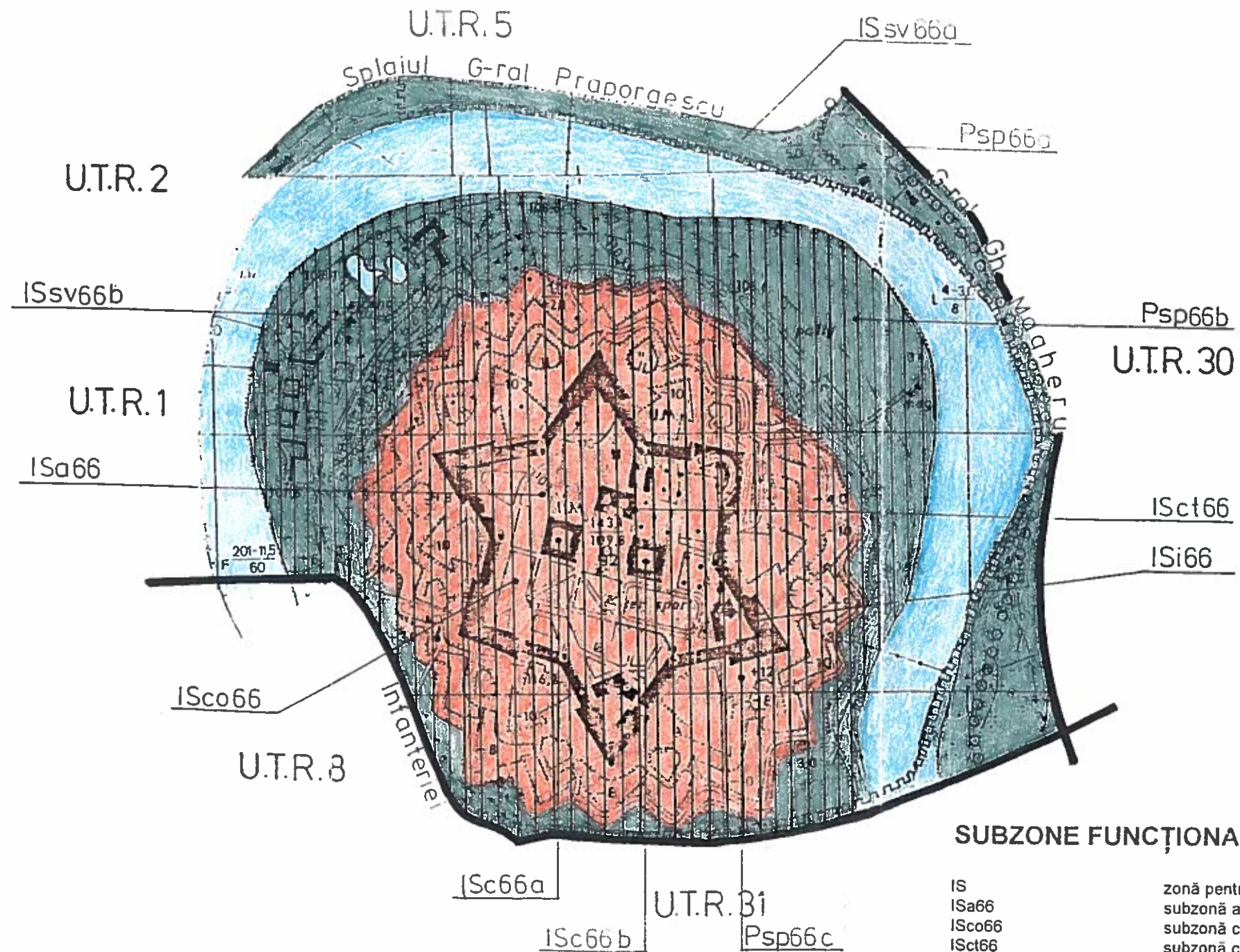
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele ISco62; ISi65; Pp62; Pp63; Pp64; Pcs62; Pcs63; Pcs64

NOTĂ:

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

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 66



SUBZONE FUNCȚIONALE

IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISa66	subzonă administrativă și financiar bancară
ISco66	subzonă construcții comerciale
ISct66	subzonă construcții de cult
ISc66a,b	subzonă unități de cultură
ISi66	subzonă construcții de învățământ
Isv66a,b	subzonă construcții și amenajări sportive
P	zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
Psp66a,b,c	subzonă spații verzi amenajate

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISa66 subzonă administrativă și financiar-bancară
 - ISco66 subzonă construcții comerciale
 - ISct66 subzonă construcții de cult
 - ISc66a,b subzonă unități de cultură
 - ISi66 subzonă construcții de învățământ
 - Issv66a,b subzonă construcții amenajări sportive
- P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism și perdele de protecție
- Psp66a,b,c subzonă spații verzi amenajate
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă de dotări administrative - social-culturale
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

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

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

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

- Art. 6** - Interdicții temporare

- Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z. - cuprinde toată suprafața U.T.R.-ului nr. 66, bucla Mureșului

- Art. 7** - Interdicții permanente

- Nu se vor autoriza unități industriale, de depozitare și locuințe

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Expozițiile, muzeele, bibliotecile, centrele și complexe culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Se va întocmi un P.U.D. pentru zonă

- subzonele: ISa66; ISco66; ISct66; ISc66a,b; ISi66, Issv66a,b

- Art. 9** - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

• **Utilizări permise**

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

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

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

- subzonele: ISa66; ISco66; ISct66; ISc66a,b; ISi66

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

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

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- traversări sau subtraversări ale cursurilor de apă potențial navigabile, cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur), linii electrice și de telecomunicații, precum și traversări cu poduri și lucrările de amenajare hidroenergetice;
- apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

Construcțiile destinate altor funcțiuni decât cele aferente cursurilor de apă potențial navigabile se vor amplasa la o distanță de minim 20m față de zona căilor navigabile.

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

- Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Zona U.T.R.-ului nr. 66 este în conul de aterizare al aeroportului.

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

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

- subzonele: ISa66; ISco66; ISct66; ISc66a,b; ISi66, ISsv66a,b

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

permite accesul carosabil.

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
 - accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la străzile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
 - în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

Aceste condiții vor fi respectate în cazul unor noi clădiri propuse prin P.U.D.-ul care va fi elaborat și aprobat.

- subzonele: ISa66; ISco66; ISct66; ISc66a,b; ISi66, ISsv66a,b

Art. 16 - Accese carosabile

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

- se va asigura accesul carosabil direct între construcție și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

- subzonele: ISa66; ISco66; ISct66; ISc66a,b; ISi66, ISsv66a,b

• Utilizări interzise

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

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

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

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

• Utilizări interzise

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

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

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

- subzonele: ISa66; ISco66; ISct66; ISc66a,b; ISi66, ISsv66a,b

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- subzonele: ISa66; ISco66; ISct66; ISc66a,b; ISi66, ISsv66a,b; Psp66a,b,c

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

- subzonele: ISa66; ISco66; ISct66; ISc66a,b; ISi66, ISsv66a,b; Psp66a,b,c

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

Art. 21 - Parcelare - zonificare

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

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

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

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

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime P, P+1, P+2

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- subzonele: ISa66; ISco66; ISct66; ISc66a,b; ISi66, ISsv66a,b

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: ISa66; ISco66; ISct66; ISc66a,b; ISi66, ISsv66a,b

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi stabilit prin documentația de urbanism care se va întocmi pentru această zonă.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Art. 2 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Prin documentația de urbanism care va fi întocmită pentru această zonă, se vor stabili suprafețele parcajelor necesare pentru construcțiile noi, în concordanță cu noile funcțiuni care i se atribuie zonei.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

Se va face un P.U.D. pentru amenajarea zonei vezi - subzonele Issv66a,b.

Art. 27 - Împrejurii

- Împrejurii opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejuririlor este specific.

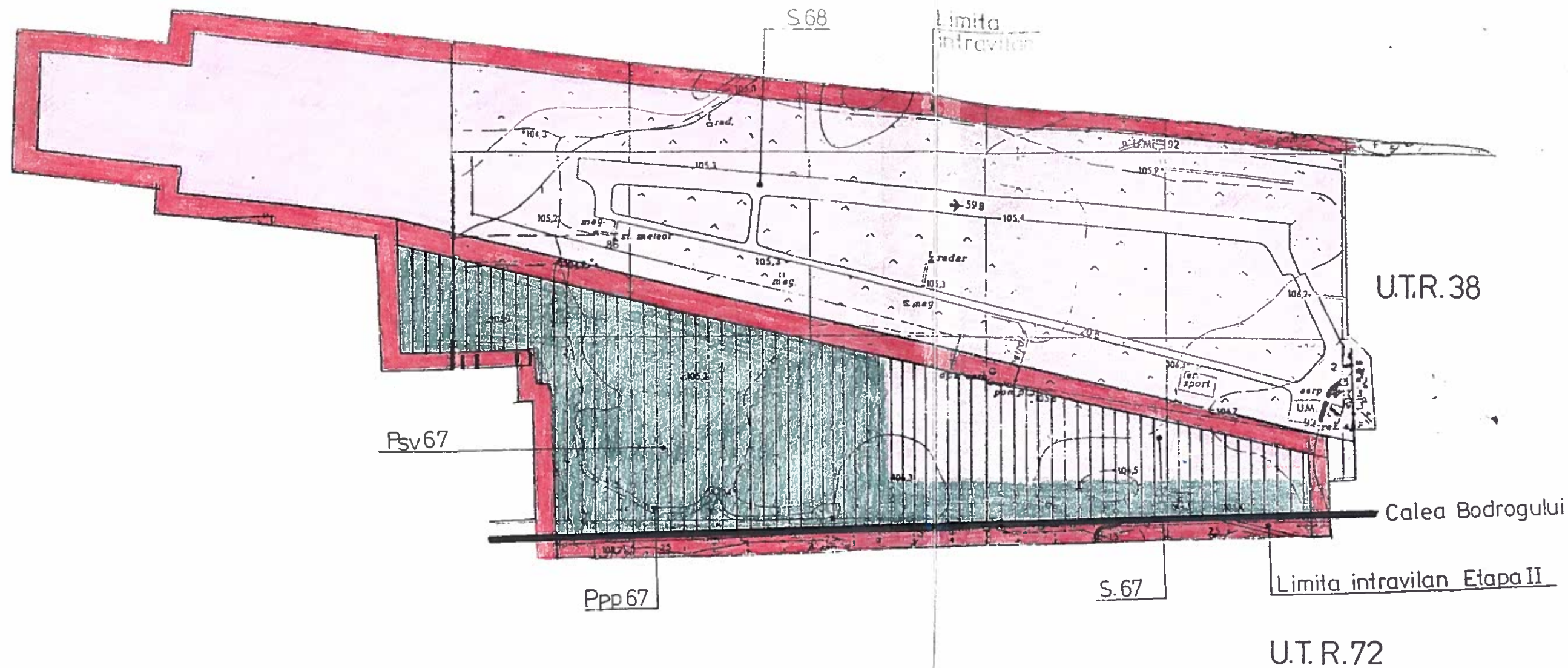
- În zonele protejate împrejuririle se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

Împrejurii se vor face numai în zonele indicate în P.U.D.-ul aprobat.

NOTĂ:

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 67 și 68



SUBZONE FUNCȚIONALE

P	zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
Psv 67	subzonă spații verzi amenajate
Ppp 67	subzonă perdea protecție
S	zonă cu destinație specială
S67, S68	subzonă cu destinație specială

U.T.R. nr. 67 și 68

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- Psv67 - subzonă spații verzi amenajate
- Ppp67 - subzonă perdea protecție
S - zonă cu destinație specială
- S67,68: - subzonă cu destinație specială
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire unitate specială
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- construcțiile și amenajările necesare activităților de decolare, aterizare
- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare a clădirilor existente
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Construcțiile și instalațiile destinate activităților aeronautice, cu respectarea normelor tehnice stabilite de organele administrației publice centrale specializate;
- Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cele aeronautice, cu condiția respectării normelor de protecție acustică, precum și a limitărilor de înălțime și a retragerilor față de diversele componente ale zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă.
- Construcțiile admise vor fi realizate în sisteme de zi și de noapte.
- În zona pusă în interdicție de construcție se pot autoriza construcții numai după elaborarea unui P.U.D. sau P.U.Z.
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Zona pusă în interdicție de construcție este zona cuprinsă între terenul aferent pistei și Calea Bodrogului - zonă rezervată zonei CARGO și o zonă de protecție.
• subzonele: S67, Ppp67; Psv67
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
- Nu se vor autoriza construcții de locuințe

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru

- subzonele: S67, S68

- Art. 9** - Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructurii ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Psr67

• Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Psr67

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile există și cursuri de apă potențial navigabile.

- Nu este cazul

Art. 11 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

Este zona aeroportului:

- aeroportul

- aerodromuri

- terenurile de lucru

- zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților), de la caz la caz.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Aliniamentul este impus de specificul activității.

Pentru zona CARGO - aliniamentul va fi stabilit de un P.U.D. elaborat pentru zonă.

- subzonele: S67; Ppp67; Psr67

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 1,90m;

- în cazul clădirilor cuplate distanța dintre fațada laterală să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la sitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

Amplasarea în interiorul parcelei va fi impusă de specificul activității

- subzonele: S67; S68; Ppr67

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor și cu specificul activității;

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Ppr67

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Ppr67

• Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Ppr67

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor.

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Ppr67

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Art. 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importante și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și are folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Ppr67

• Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de

pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare de flux.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale.

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Psr67

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceste are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Psr67

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau mărieile de capacitate a rețelelor, edilitare publice se realizează, de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Psr67

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Psr67

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate;

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.), aprobări de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: S67

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: S67; S68; Ppp67; Psr67

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: S67; S68; Psr67

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Pentru zonele speciale, procentul maxim de ocupare a terenului va fi stabilit prin studii de fezabilitate.

Pentru zonele de protecție și de spații verzi amenajate nu este prevăzut un procent maxim.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**Art. 2 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Se vor respecta spațiile de parcare propuse de P.U.D.-ul care va fi elaborat pentru zonă și care va ține seama de specificul activității.

- subzonele: S67; S68; Psr67

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

În vecinătatea ansamblurilor și monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

Se va respecta P.U.D.-ul care va fi elaborat și aprobat.

- subzonele: S67; S68; Psr67

Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

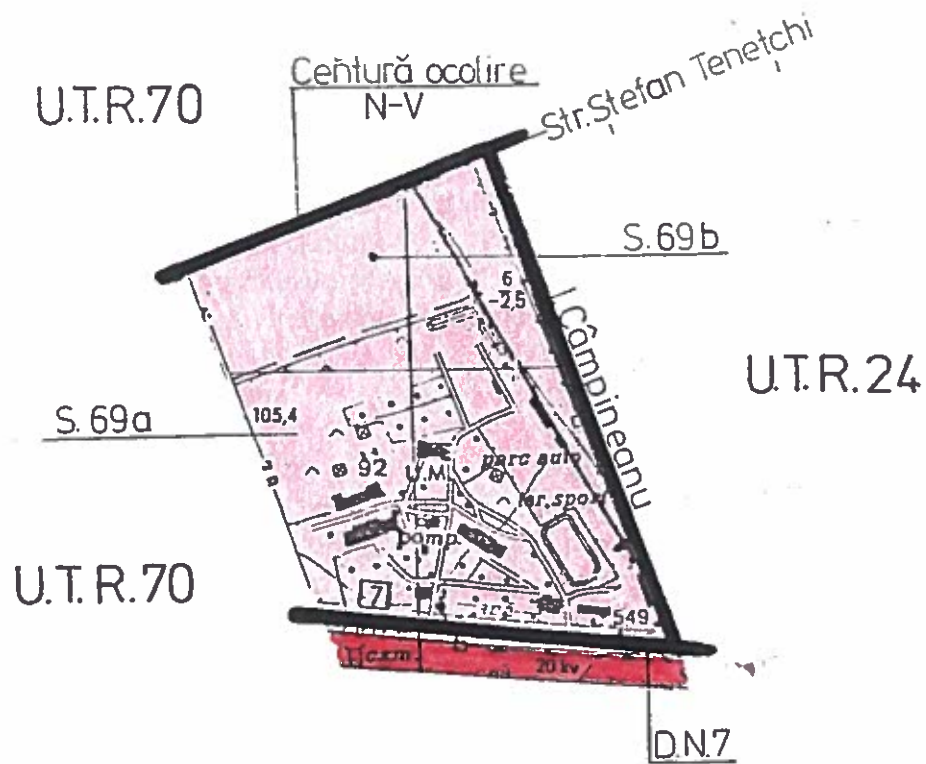
Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: S67; S68; Psr67

NOTĂ:

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 69



SUBZONE FUNCȚIONALE

S69a
S69b

subzonă unitate cu destinație specială
subzonă unitate cu destinație specială, extindere

U.T.R. nr. 69

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
S69a - subzonă unitate cu destinație specială
S69b - subzonă unitate cu destinație specială, extindere
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
Zonă cu destinație specială - unitate militară.
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
Nu se admit construcții cu altă destinație decât cele de unitate militară.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
Lucrări de utilitate publică de interes național sau local.
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
Lucrări de interes local avizate de MAPN, M.I. și S.R.I. - lucrări ce urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale în intravilan (conform Ordinului 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, M.I. și S.R.I.).
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu este cazul.
- Art. 7** - Interdicții permanente
Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.
Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni diferite de funcțiunea principală (unitate specială).
Nu se vor autoriza execuții de construcții în fâșia de protecție.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.
Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.
În cazul unei extinderi, construcțiile de cazare vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.
În cazul unor clădiri noi se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a spațiilor de preparare.
- Subzonele: S69a,b
- Art. 9** - Amplasarea față de drumurile publice
În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje;
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- Subzonele: LMu58; LMu60; ISa59; ISco59; ISco60; ISi59; ISc59; ISt58; Pp58
 - Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Pentru construcțiile noi din vecinătatea lui D.N.7, se vor cere avize de la Direcția Națională de Drumuri.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile; existente și cursuri de apă potențial navigabile

- Nu este cazul.

Art. 11 - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului și nocivităților) maxim 10m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

• Subzona: S69a,b

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;

- în cazul clădirilor cuplate distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte,

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

- Subzonele: S69a; S69b

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- Subzonele: S69a; S69b

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- Subzonele: S69a; S69b

• Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Subzonele: S69a; S69b

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare.

- Subzonele: S69a; S69b

Art. 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- Subzonele: S69a; S69b

• Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituții de utilitate publică.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- Subzonele: S69a; S69b

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, atunci când se va realiza;

– beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;

– beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- Subzonele: S69a; S69b

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Subzonele: S69a; S69b

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

Indiferent de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- Subzonele: S69a; S69b

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte; se respectă cumulativ următoarele condiții:

– front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;

– suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv , de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

– adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

– asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);

– asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

– forme și dimensiuni adecvate.

- Subzona: S69b

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M

- Subzonele: S69a; S69b

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) în subzona S69a.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

– protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;

– respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;

– respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- Subzonele: S69a; S69b

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
- Subzonele: S69a; S69b

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Pentru zonele speciale nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

- Subzonele: S69a; S69b

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Art. 25 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

- Subzonele: S69a; S69b

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

- Subzonele: S69a; S69b

Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejurii este specific.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejurii se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejurii cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

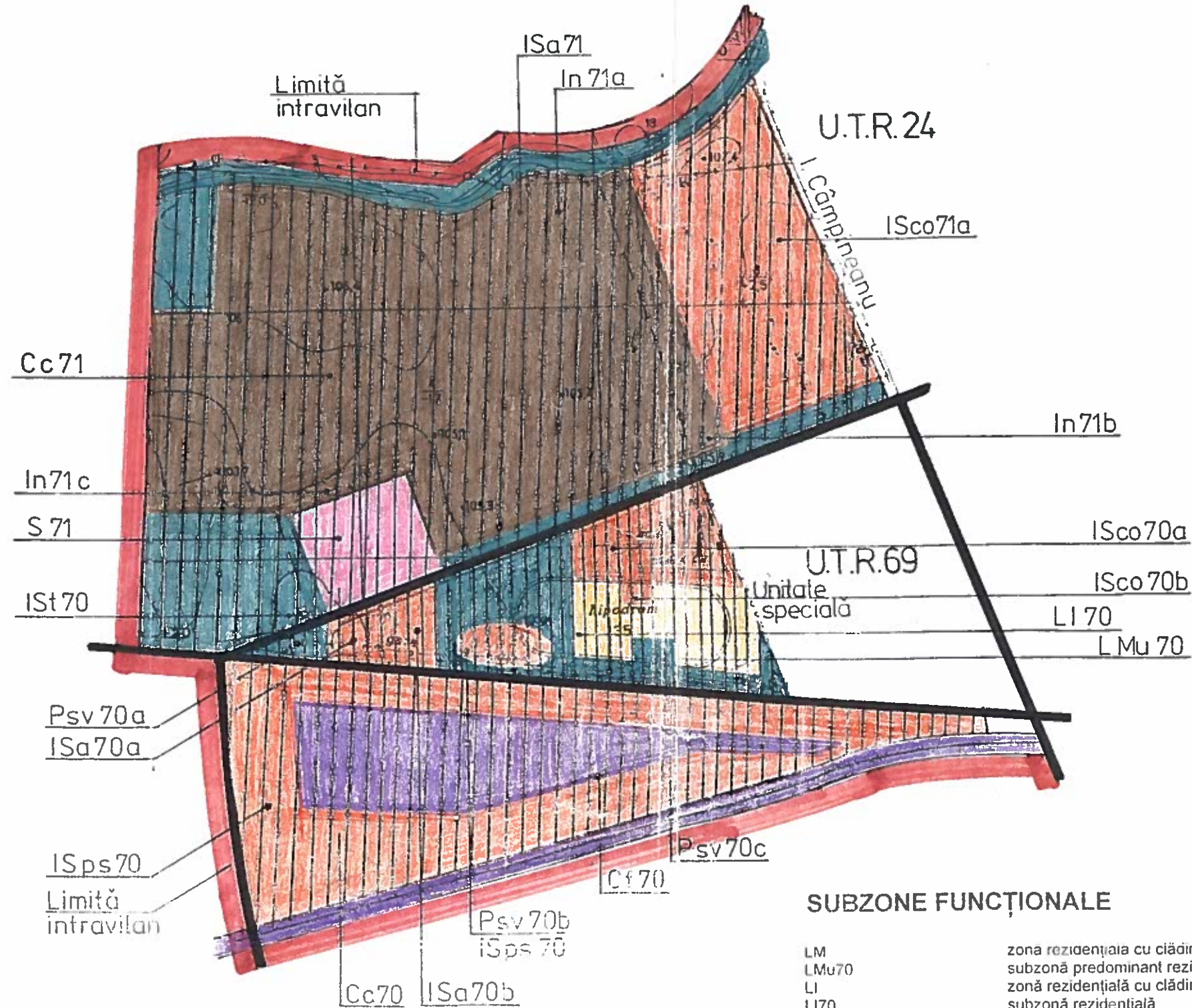
Toate tipurile de împrejurii pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- Subzonele: S69a; S69b

NOTĂ:

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 70 și 71



SUBZONE FUNCȚIONALE

LM	zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu70	subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
LI	zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LI70	subzonă rezidențială
IS	zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
ISa70a,b, ISa71	subzonă construcții administrative și financiare
ISco70a,b, ISco71a	subzonă construcții comerciale
ISl70	subzonă construcții pentru turism
ISps70	subzonă prestări servicii
P	zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
Psv70a,b,c	subzonă spații verzi și amenajate
I	zonă unități industriale și depozite
In71a,b,c	subzonă unități de depozitare (Complex expozițional)
C	zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Cc71, Cc70	subzonă căi de comunicație rutieră
Cf70	subzonă căi de comunicație feroviară
S	zonă cu destinație specială
S71	unitate vamală de interior

U.T.R. nr. 70 și 71

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LMu70 subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
 - LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - LI70 subzonă rezidențială
 - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISa70a,b; ISa71 subzonă construcții administrative și financiar-bancare (școli)
 - ISco70a,b; ISco71a subzonă construcții comerciale
 - ISt70 subzonă construcții pentru turism
 - Ips70 subzonă prestări servicii
 - P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
 - Psv70a,b,c subzonă spații verzi și amenajate
 - I - zona unităților industriale și depozite
 - In71a,b,c subzonă unități de depozitare (complex expozițional)
 - C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Cc71, Cc70 subzonă căi de comunicație rutieră
 - Cf70 subzonă căi de comunicație feroviară
 - S - zonă cu destinație specială
 - S71 unitate vamală de interior
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă de depozitare, prestări servicii și spații comerciale
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se va autoriza execuția lucrărilor conform P.U.D. Centrul național de afaceri Arad, proiect nr. 26.034 și P.U.D. Unitate vamală de interior, proiect nr. 27.060.
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- Art. 6** - Interdicții temporare
- La ora actuală există un P.U.D. pentru zona intrarea dinspre Nădlac.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare poluante

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1^{1/2}h la solstițiul de iarnă.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Se vor respecta P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; S71

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

• **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietăză asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Se vor respecta P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; Psv70a,b,c; In71a,b,c; Cc71; Cc70; Cf70; S71

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.

- Nu este cazul.

Art. 11 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare, se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor, următoarele:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații de semnalizare, centralizare;
- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și al Ministerului Transporturilor;

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare, este interzisă amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări care, prin natura lor, ar afecta stabilitatea solului, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile sau explozibile.

- subzonele: ISps70; Cc70

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Legătura dintre zonă și aeroport se face prin intermediul centurii exterioare propuse în partea de vest a zonei.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

– retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) maxim 10m

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Se va respecta aliniamentul propus de P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; S71

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

– distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 1,90m;

– în cazul clădirilor cuplate distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.

– distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte

– distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

– accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la sitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

– în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

Se va respecta amplasarea propusă prin P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; S71

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

– se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;

– se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

– rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

Se va respecta amplasarea propusă prin P.U.D.-urile aprobate.

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

• Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; Psv70a,b,c; In71a,b,c; S71

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

Construcțiile de locuințe

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere;
 - accese la parcaje și garaje.

Se vor respecta accesele carosabile prevăzute în P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Art. 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importante și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și are folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Se vor respecta propunerile P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; Cc71; Cc70; Cf70; S71

• Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere)
- accese pietonale admise prin reglementări orare de flux

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale.

Se vor respecta P.U.D.-urile aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; Cc71; Cc70; Cf70; S71

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacăm există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;

– beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;

– beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; S71

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează, de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; S71

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; S71

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate;

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: LMu70; LI70

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; S71

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;

- fațadele și amplasarea gollerilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; S71

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul de ocupare a terenului a fost stabilit prin P.U.D.-urile aprobate.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 2 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Se vor respecta spațiile de parcare stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; Psv70a,b,c; In71a,b,c; Cc71; Cc70; Cf70; S71

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

Se vor respecta propunerile de spații verzi amenajate, prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; Psv70a,b,c; In71a,b,c; Cc71; Cc70; Cf70; S71

Art. 27 - Împrejurimi

- Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejurimi opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejurimilor este specific.
- Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

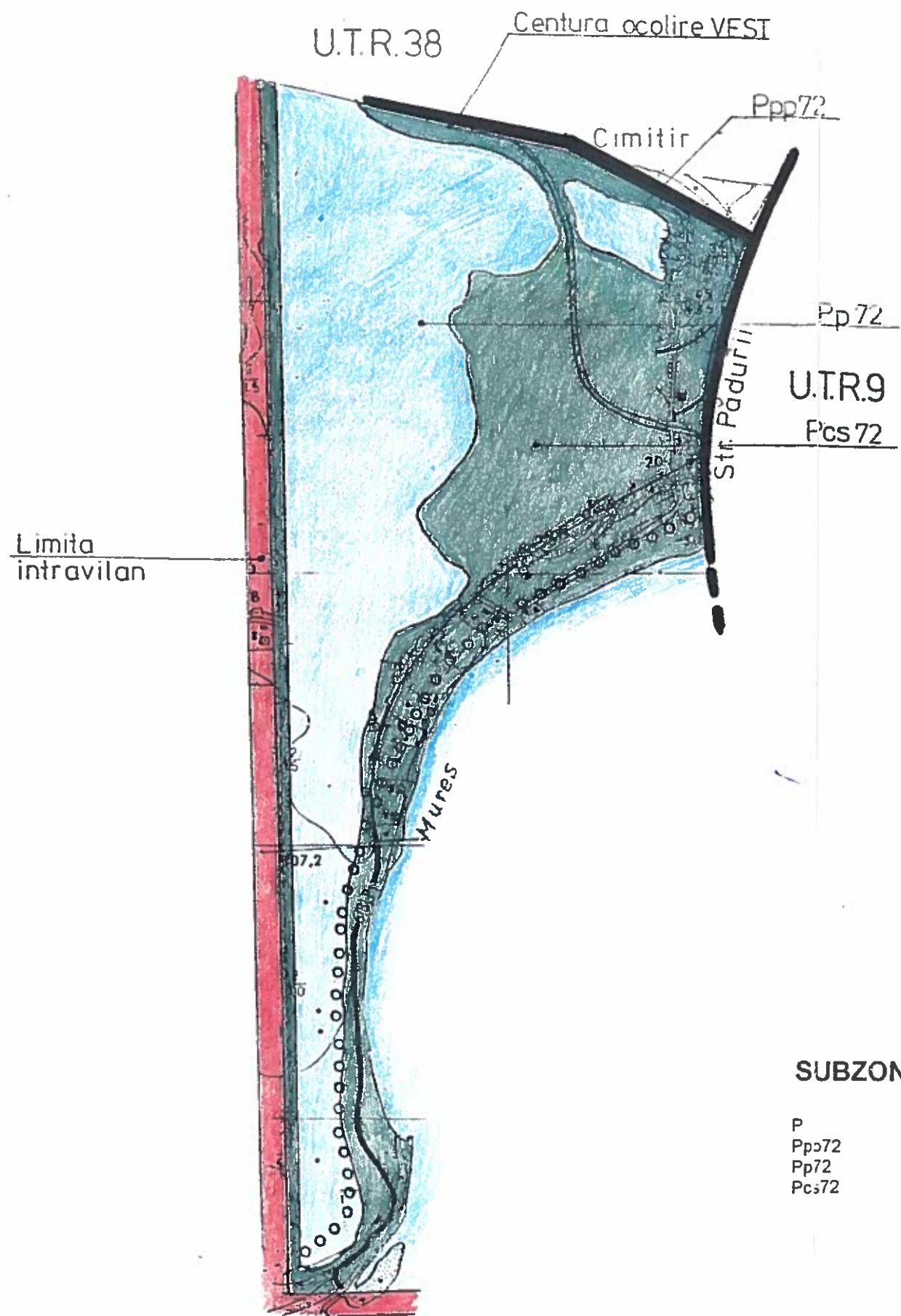
Toate tipurile de împrejurimi pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: LMu70; LI70; ISa70a,b; ISa71; ISco70a,b; ISco71a, ISt70, ISps70; In71a,b,c; S71

NOTĂ:

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ NR 72



SUBZONE FUNCȚIONALE

- | | |
|-------|--|
| P | zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție |
| Pp72 | subzonă perdele de protecție |
| Pp72 | subzonă parc |
| Pcs72 | subzonă de complexe sportive |

U.T.R. nr. 72

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism și perdele de protecție
- Ppp72 subzonă perdele de protecție
- Pp72 subzonă parc
- Pcs72 subzonă complexe sportive
- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei- zonă de recreere și activități sportive
- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale pentru deservirea zonei

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se va trece la dezafectarea unității industriale existente (cărămidărie)
- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- se vor autoriza construcții și amenajări sportive cu condiția respectării P.U.Z.-ului aprobat, proiect nr. 23.192 - P.U.Z. - zonă de agrement Ceala
- Art. 6** - Interdicții temporare
- Nu sunt.
- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
- Nu se vor autoriza construcții de locuințe

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva înșoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă.

Piscinele acoperite și descoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord - sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

- subzonele: Pp72, Pcs72

- Art. 9** - Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructurii ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

• **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- subzonele: Pp72, Pcs72

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile.

În zona cursurilor de apă cu potențial navigabil se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
- apărări de maluri de orice natură, diguri.

Se interzice amplasarea de construcții destinate altor funcțiuni decât cele aferente cursurilor de apă cu potențial navigabil, în zona căilor navigabile, respectiv la o distanță de minim 20m față de acestea.

Nu se vor amplasa construcții care nu deservească funcțiunea de recreere, odihnă, în subzona Pp72, Pcs72.

Art. 11 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

- Este în apropierea aeroportului, dar nu este în conul de aterizare.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Se va respecta P.U.Z.-ul aprobat.

- subzonele: Ppp72; Pp72; Pcs72

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu este de 1,90m;

- în cazul clădirilor cuplate, distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la sitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

– în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

Se va respecta P.U.Z-ul aprobat.

- subzonele: Ppp72; Pp72; Pcs72

Art. 16 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

– se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
– se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;

– rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

Se vor respecta accesele carosabile prevăzute în P.U.Z.-ul aprobat.

- subzonele: Ppp72; Pp72; Pcs72

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- subzonele: Ppp72; Pp72; Pcs72

• Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri

- subzonele: Ppp72; Pp72; Pcs72

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

– alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
– platforme de depozitare și accese mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

- subzonele: Ppp72; Pp72; Pcs72

Art. 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importante și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și are folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Se vor respecta propunerile P.U.Z-ului aprobat.

- subzonele: Ppp72; Pp72; Pcs72

• Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

– accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

• **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

- subzonele: Ppp72; Pp72; Pcs72

3.3. Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice, existente, fie să construiască noi rețele.

- subzonele: Pp72; Pcs72

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau mărieile de capacitate a rețelelor, edilitare publice se realizează, de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- subzonele: Pp72; Pcs72

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

- subzonele: Pp72; Pcs72

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate;

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

- subzonele: Pp72; Pcs72

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va

respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

- subzonele: Pp72; Pcs72

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

- subzonele: Ppp72; Pp72; Pcs72

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Pentru construcțiile și amenajările sportive, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției.

- | | |
|--|-----|
| - zonă pentru construcții și amenajări sportive: | 50% |
| - zonă pentru spații verzi: | 20% |
| - zonă pentru alei, drumuri și parcaje: | 30% |

- subzonele: Ppp72; Pcs72

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 2 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- trebuie asigurat accesul carosabil;
- se vor respecta normele legate privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pentru toate categoriile de locuri de parcare, pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5-20 locuri;
- pentru stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir și popicării, un loc de parcare la 30 de persoane.

- subzonele: Pp72; Pcs72

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

Pentru construcțiile și amenajările sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții de turism și agrement, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

- subzonele: Pp72; Pcs72

Art. 27- Împrejmuiri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuiri opace vor fi acceptate la clădirile cu destinație specială sau în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.
- În zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.
- Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

- subzonele: Pp72; Pcs72

NOTĂ:

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.