

Volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ:

„ ZONA REZIDENTIALA MOGYOROS”
LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE INALTIME
D+P - D+P+M(E)/ P+1 SI FUNCTIUNI MIXTE-
PRELUNGIRE STR. C.D. GHEREA

Proiect nr.: 762 Octombrie 2013
Beneficiar: MUNICIPIULUI ZALAU
Zalau, Piata Iuliu Maniu, nr.3, jud. Sălaj
Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
„CORNELIU ZEBACINSCHI”

Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: 2014

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rol RLU

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intrega zona studiata.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitiază si reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata - intravilan municipiul Zalau, continuare strada C. D. Gherea.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum și reglementarile cuprinse în P.U.G. și prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G 2010 municipiul Zalau.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat în intravilanul municipiului Zalau pe care este propusa amplasarea obiectivelor proiectate in zona PUZ.

Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administratiei publice locale si va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioada de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată).

2. Baza legala

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este intocmit cu respectarea următoarelor acte legislative si normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;

- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicata;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinal comun al Ministerului Administrate! Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
 - Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
 - Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
 - Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.
 - Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata.

- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului.
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.

Prevederile P.U.Z. modifica prevederile P.U.G. în ceea ce privește functiunea zonei studiate pe o suprafata totala de 24.98 Ha.

3. Domeniul de aplicare

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul municipiului Zalau, terenuri proprietate publica a municipiului (cai de circulatie drumuri si trotuare, spatii publice verzi) si terenuri proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.

Prin tema de proiectare se solicita schimbarea functiunii zonei existente din zona pentru locuinte cu regim mediu-mare de inaltime, institutii si servicii publice, in zona cu locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime D+P- D+P+M(E)/ P+1E si functiuni complementare (mixte).

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.. cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executării constructiilor în cadrul zonei studiate.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicatii si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

- **Lucrări ce necesită autorizatie de construire**

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfasura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de construire emise de Consiliul Local cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizării de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei

legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

• **Se pot executa fără autorizatie de construire** următoarele lucrari, care nu modifica structura de rezistenta, caracteristicile initiale ale constructiilor si ale instalatiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparatii la împrejmuiri, acoperisuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;

- reparatii si înlocuiri de tamplarie interioara si exterioara, daca se pastreaza forma, dimensiunile golurilor si tamplariei, inclusiv în situatia în care se schimba materialele din care sunt realizate respectivele lucrari, cu exceptia cladirilor declarate monumente istorice, in conditiile legii;

- reparatii si inlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli si vopsitorii interioare;

- zugraveli si vopsitorii exterioare, daca nu se modifica elementele de fatada si culorile;

- reparatii la instalatiile interioare, la bransamentele si racordurile exterioare, de orice fel, aferente constructiilor, în limitele proprietatii, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum si montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparatii si înlocuiri la pardoseli;

- lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a

monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

- lucrări de compartimentare provizorie nestructurală.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementări urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de cai de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.

- construirea pe teren liber;

- modernizarea fondului construit existent cu intervenții în

organizarea funcțională și îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară;

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

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

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate.

Amenajarea zonei din PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.

- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;

- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

- autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri si a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Zalau cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire a apelor.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare).

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;

- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

Autorizarea executării construcțiilor și zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidentiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Zone construite protejate

În zona nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona studiată, conform PUG 2010 există un sit arheologic, având indicativul 42 și denumirea „Balaszi tanya/ Magyoros” (livada spre Aghires). În anul 1975 cu ocazia săpării gropilor pentru pomi a fost

descoperit un topor de piatra (Iako 1981, p. 77). Cercetarile intreprinse pentru identificarea sitului din anul 2010 au dus la recoltarea unor fragmente ceramice apartinand epocii romane si a unei aschii din obsidian. Acesta din urma se adauga toporului mai sus amintit, putand indica existenta in zona a unui sit preistoric.

Situl este amplasat pe panta terasei din dreapta a vail Rapoasa, in spatele fostei Mori, pe partea stanga a strazii 22 Decembrie 1989.

Zona sitului existent este situata in partea de sud-vest a zonei PUZ iar zona de protectie a acestui sit se suprapune partial peste zona PUZ studziata.

Beneficiarii a caror terenuri sunt situate in zona sitului si in zona de protectie a sitului arheologic, inainte de obtinerea autorizatiei de construire au obligatia de a obtine avizul Directiei Judetene pentru Cultura Salaj.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.

- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care sa asigure:

a) protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;

b) reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;

c) sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;

d) sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

e) sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;

f) sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

- La zonificarea functionala a localitatilor se va avea in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora.

- Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdictie de construire a cladirilor cu destinatie de locuinte sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de catre institutii abilitate, pana la inlaturarea riscului.

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

b) spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;

c) spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

- Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanta se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

- Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita.

- La parterul cladirilor de locuit:

a) se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus-mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

b) nu se vor amplasa la parterul locuintelor unitati de productie;

c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;

d) se pot amenaja si alte anexe ale locuintelor (garaje), doar cu acceptul asociatiei de locatari sau proprietari.

- Activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit daca se obtine acceptul vecinilor directi.

- Schimbarea destinatiei unui spatiu de locuit se poate face numai cu respectarea conditiilor prevazute de Legea nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile ulterioare.

- Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

- Dimensionarea zonelor de protectie sanitara se va face in asa fel incat in teritoriile protejate vor fi asigurate si respectate valorile-limita ale indicatorilor de zgomot, dupa cum urmeaza:

a) in perioada zilei, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (A_{eqT}), masurat la exteriorul locuintei conform standardului

SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 55 dB si curba de zgomot Cz 50;

b) in perioada noptii, intre orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

- Pentru locuinte, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat in timpul zilei, in interiorul camerei cu ferestrele inchise, nu trebuie sa depaseasca 35 dB (A) si, respectiv, curba de zgomot Cz 30. In timpul noptii (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot LAeqT nu trebuie sa depaseasca 30 dB si, respectiv, curba Cz 25.

- Parametrii sanitari care trebuie sa fie respectati la proiectarea si executia locuintelor sunt:

- suprafata minima a unei camere = 12 mp;

- suprafata minima a bucatariei = 5 mp;

- inaltimea sub plafon = 2,60 m.

- Incaperile principale de locuit si bucatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber - usi, ferestre, care sa permita ventilatia naturala.

- Iluminatul natural in camerele principale si bucatarie trebuie sa permita desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala.

- Ventilatia naturala in bucatarie, baie si camera trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu de 1 cm sub usile interioare.

- Ghenele tehnice si toboganul de deseuri solide se izoleaza acustic si se prevad cu posibilitati de acces pentru curatare si decontaminare periodica.

- Peretii, planseele si putul ascensorului trebuie izolate impotriva zgomotelor si vibratiilor.

- Sistemul de incalzire trebuie sa asigure temperatura minima de 20 gC in camerele de locuit, cu diferente in functie de destinatia incaperii:

a) baie si W.C. - 22 gC;

b) camera de zi - 22 gC;

c) dormitoare - 20 gC.

- Planificarea spatiilor trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa permita circulatia comoda a copiilor, persoanelor in varsta si a celor cu dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20 m largime, sa nu existe trepte inutile intre camere, planuri inclinate, sa fie iluminate suficient;

- sa asigure separarea pe functiuni impotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;

- sa izoleze camerele de locuit de incaperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;

- sa permita deschiderea comoda a usilor interioare.

- Baile si W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit si a bucatariilor.

- Finisajele interioare si dotarile cu echipamente nu trebuie sa creeze riscuri de accidente.

- **Zone cu interdictie totala de construire pe terenurile cu:**

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:

- 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
- 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;

- culoare de protectie fata de:

- statia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
 - statii de pompare / tratare;
 - conducta de aductiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanti;
 - retele de telecomunicatii,
- conform legislatiilor in vigoare.**

- **Zone cu interdictie temporara de construire:**

- pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica:

- pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;

- pana la consolidarea / stabilizarea situatiei, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulica:

- pe terenuri cu alunecari de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecari de teren;

- pe terenurile cu tasare activa;

- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti / ridicarea nivelului panzei freatice / revarsare;

- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;

- pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;

- pana la intocmire PUD pentru constructiile din zona mixta cu destinatia de institutii si servicii;

- pana la realizarea documentatiilor topografice in Stereo 70 si cu inventar de coordonate si viza ANCPI, pentru suprafetele de teren pe care se doreste construirea.

- pana la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare constructie noua si Expertiza Geotehnica pentru terenurile cuprinse in zona II, conform studiu geotehnic realizat pt PUZ.
- pana la realizarea infrastructurii stradale.

Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrica;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apa potabila la o distanta de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea si depozitarea in conditii ecologice a apelor menajere reziduale si a deseurilor.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica. Acestea sunt:

- caile de comunicatie rutiera: deschiderea, alinierea si largirea strazilor, modernizarea intersectiilor existente, precum si lucrarile de arta aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc);
- cladirile si terenurile propuse pentru dotari de: invatamant, sanatate, cultura, sport, turism, administratie publica, financiar-bancare, culte, comert;
- spatiile verzi si cele destinate amenajarilor de agrement;
- zonele de protectie sanitara a surselor si rezervoarelor de apa;
- terenurile necesare realizarii retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie aferente culoarelor tehnice;
- terenurile necesare protejarii malurilor cursurilor de apa / lacurilor;
- terenurile necesare pentru consolidarea si stabilizarea versantilor;

- **Zone de protectie pe baza normelor sanitare:**

- surse de apa-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m in aval de sursa);
 - rezervoare de inmagazinare a apei potabile (raza =20 m);
 - statii de pompare (raza = 10 m);
 - conducta de aductiune apa (10 m din ax in ambele parti, respectiv 30 m fata de orice sursa de poluare);
 - ape curgatoare/lacuri (cate 15 m de la albia minora pe ambele maluri si 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- Distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:
- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete: 50 m
 - Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
 - Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete: 50 m
 - Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete: 100 m

- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, intre 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, intre 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de proci, intre 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de struti: 500 m
- Ferme si crescatorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m
- Statii de epurare a apelor uzate: 300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m

- Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
- Rampe de transfer deseuri: 200 m.
- distantele minime admise in cadrul gospodariilor individuale, sunt:
 - fosa septica / fantana (30 m);
 - adaposturi pt animale / locuinta (10 m);
 - platforma pt deseuri menajere / locuinta (10 m);
 - parcare / locuinta (10 m);
 - groapa compost / locuinta (10 m);
- **Zone de protectie si siguranta fata de constructii si culoare tehnice:**
 - linii electrice aeriene:
 - LEA 220 kV (5 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA 110 kV (4 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA sub 1kV (0,1 m intre conductorul extern LEA si locuinte);
 - se interzice trecerea LEA peste locuinte;
 - LES - 0,8 m fata de axul traseului pt. cablurile de medie si/sau joasa tensiune;
 - statii de transformare electrice fata de locuinte (raza = 23 m, in functie de gradul de rezistenta la foc);
 - antena GSM fata de locuinte (raza = 150 m);
 - retele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, in fiecare parte);
 - conducta de transport gaz fata de statiile/posturile electrice de transformare - 20 m;
 - conducta de transport gaz, fata de depozitele/statiile de carburanti - 60 m;
 - conducta de transport gaz, fata de cladiri - 20 m intre ele;
 - conducta de transport gaz fata de DN - 22 m;
 - conducta de transport gaz fata de DJ - 20 m;
 - conducta de transport gaz fata de DC - 18 m;
 - 30 m fata de incinta SRM;
 - zona de siguranta a retelei de telecomunicatii - 0,6 m;
 - zona de protectie a retelei de telecomunicatii - 8,0 m.
 - drumuri:
 - Autostrada (50 m din ax, in fiecare parte);
 - DN (22 m din ax, in fiecare parte);
 - DJ (20 m din ax, in fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, in fiecare parte);
 - cai ferate
 - 20 m din ax de o parte si de alta (zona de siguranta);

6. Reguli de amplasare si retragere minima obligatorie

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu construcțiile propuse păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii, conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice. In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Retragerea față de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.

- Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

- Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului si autorizatie speciale de construire, eliberate de primaria mun. Zalau.

Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

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

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

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max 5% iar în profil transversal max 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max, 1,5 cm;

Circulații, accese, parcări și garaje - se va ține seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrări de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Parcarile și garajele se vor realiza în interiorul proprietăților. Este interzisă parcarea auto în zona cailor de circulație (carosabil, trotuar).

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare locale proiectate;

La clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Să se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate suprateran;

Bransamentele vor ține seamă de condițiile și prescripțiile impuse de structura geotehnică a terenului și nivelul apelor freatice.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea IV.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale penru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine etanse vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporal până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea V, art. 33, 34 si 35.

Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile regulamentului, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primar, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

Construirea pe spatiile verzi existente si propuse prin PUZ se va realiza cu respectarea regulamentului local de urbanism si a legilor in vigoare.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:

- a) imprejmui opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejurimilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

11. Reguli, masuri de protectie si conditii de construire in zona sitului arheologic si in conditiile evidentierii intamplatoare a unor bunuri de patrimoniu arheologic

Pe zona studiata in PUZ exista un sit arheologic delimitat si o zona de protectie a acestuia - conform plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare. Suprafata sitului existent este delimitata in coordonate stereo 70, conform Studiului Istoric elaborat de Experiment Proiect SRL, arh. Corina Popse. Acesta are o suprafata de 6051,84 mp si o zona de protectie delimitata tot in coordonate stereo 70, in suprafata de 18176,37 mp.

Se va solicita avizul Directiei Judetene pentru Cultura si Patrimoniu National Salaj (DJCPN Salaj) pentru zone construite protejate, zona de protectie a monumentelor istorice si zone cu patrimoniu arheologic.

Descoperirile arheologice intamplatoare in zone situate in afara zonei de protectie a sitului existent se anunta, in termen de cel mult 72 de ore, primarului unitatii administrativ-teritoriale de catre persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului in cauza” (cf. Alin. 4, art.4 din OG 43/2000 republicata), iar „autorizarea lucrarilor de construire in zonele patrimoniu arheologic se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National sau a serviciilor sale deconcentrate”.

In cazul lucrarilor de construire in zonele mai sus mentionate, nu se vor permite interventii decat dupa efectuarea prealabila a unor cercetari arheologice preventive, in conditiile Art. 7 din OG 43/2000 republicata.

12. Reguli, masuri de protectie privind amplasarea de constructii in zona de siguranta si de protectie a instalatiilor edilitare existente in zona

Retele electrice

Conform Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice - Ordin ANRE nr. 4/2007, respectiv Ordinul nr. 49/29.11.2007 de modificare/ completare a normei tehnice de mai sus - Art.18 -(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea peste 1kV zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fata de axul liniei. Art. 18 - (2b). Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valoare de 24 m pt LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV si de 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV. Art.20 - (1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mica sau egala cu 1kV, zona de protectie si de siguranta respecta prevederile art. 18 alin. (1); ele se

delimiteaza la 0,1 m in exteriorul conductoerelor extreme ale liniei. Art. 21 -(2) Pentru liniile electrice in cablu, in cazul instalarii in pamant a cablurilor de medie sau/si joasa tensiune, zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m.

Constructia unor obiective noi in vecinatatea LEA/LES (110kV;20kV;0,4 kV), se va face cu respectarea stricta a prevederilor legale precum si a prescriptiilor tehnice aplicabile (Ordin ANRE 4/2007; Ordin ANRE 49/2007; NTE 003/04/00; NTE 101/08/00; NTE 007/08/00).

Pentru orice obiectiv individual nou propus, inspre construire, in vecinatatea LEA/LES (110kV;20kV;0,4 kV) se va solicita aviz de amplasament SDEE/CEM 110 kV Zalau.

Conform Aviz de amplasament favorabil nr. 60601401964/02.04.2014 se vor respecta urmatoarele:

Pe amplasamentul propus exista retele electrice:

- LEA 20 KV Conexiuni Bradet;
- LEA 0,4 KV

Se interzice trecerea LEA cu tensiuni $1KV < U_n < 110KV$ peste cladiri conform Normativului pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V, NTE 003/04/00.

Se va respecta distanta minima de 3m, intre conductorul extern al LEA, la deviatia lui maxima si cea mai apropiata parte a cladirii fara sa constitue traversare, conform NTE 003/04/00.

Se vor respecta distantele minime fata de retelele existente, conform normativelor NTE 007/08/00, PE 106/2003 si NTE 003/04/00.

Prezentul aviz este valabil doar pentru Elaborare Plan Urbanistic Zonal, iar pentru constructiile ce se vor ridica in acest PUZ se vor solicita alte avize de amplasament.

Retele de telecomunicatii

Conform aviz Nr. 44/24.03.2014:

Pentru orice lucrari ce se vor executa in zona de siguranta a retelei de telecomunicatii (0,6m) sau in zona de protectie a retelei de telecomunicatii (8m) se vor solicita avize tehnice din partea Romtelecom. Pentru aceasta, cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la Departament Centru de Operatiuni Cluj-Zalau (fax 0260.604108).

Predarea amplasamentului privind reseaua Tc. existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar/ constructor si Romtelecom, la predarea amplasamentului.

In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii avizului nr. 44 din 28.03.2004 pentru faza de PUZ, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Romtelecom datorita

intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Toate lucrarile proiectate prin aceasta documentatie in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual si in prezenta delegatilor Romtelecom.

Se va solicita asistenta tehnica din partea Romtelecom pe durata desfasurarii intregii lucrari, cat si la receptia acesteia.

In zona cablului telefonic subteran si a canalizatiei telefonice, lucrarile de sapaturi se vor executa manual si cu asistenta tehnica;

Sondajele necesare determinarii pozitiei exacte a cablurilor telefonice vor fi efectuate de constructor sub supravegherea delegatului Romtelecom si numai in prezenta lui;

Lucrarile se vor executa cu atentie deosebita, pentru a nu afecta cablurile telefonice subterane si canalizatia telefonica;

La subtraversari se vor lua masuri de intarire si protectie stabilite de comun acord cu delegatul nostru si sub supravegherea acestuia; se vor respecta STAS-urile privind incrucisarea retelelor; tevile canalizatiei telefonice si cablurile telefonice in sapatura se vor imbraca in nisip, la astuparea santului, inainte de tasarea pamantului;

In zona cablului telefonic aerian se lucreaza cu atentie, nu se va sapa aproape de baza stalpilor de telecomunicatii, iar utilajele care lucreaza in zona nu vor circula cu bena sau cupa ridicate, pentru a evita deteriorarea retelei de telecomunicatii.

Se vor respecta cu strictete standardele de coexistenta intre retelele edilitare.

Peste retelele Romtelecom nu se vor amplasa nici un fel de constructii care necesita fundatie;

OBS: In cazul in care anumite lucrari necesita devieri ale retelelor telefonice sau lucrari suplimentare a acestora, acestea se vor executa pe baza de proiect (se va depune o nota de comanda catre compartimentele specializate). Cheltuielile pentru intocmirea documentatiei tehnice de deviere si contravaloarea lucrarilor vor fi suportate de solicitant.

Constructorul va lucra, in zona de protectie a retelelor de telecomunicatii, numai dupa protejarea acestora.

Constructorul este obligat sa comunice imediat la Centru Operatiuni clu-Salaj orice deteriorare(afectare) a retelei de telecomunicatii din zona avizata, sa asigure forta de munca necalificata si mijloacele mecanizate solicitate de echipa de interventie a Romtelecom, in vederea degajarii cablurilor de telecomunicatii afectate si alucrarilor conexe;

Orice constructie noua realizata in zona de siguranta si de protectie a retelelor de telecomunicatii va fi precedata de obtinerea de aviz de amplasament de la Romtelecom.

Retele de apa si canalizare

Se vor respecta conditiile de amplasare conform propunerilor PUZ. Se vor intocmi proiecte tehnice pentru alimentarea cu apa si canalizare a zonei.

Retele de gaze naturale

Conform Aviz EGD_RMZL_61963 din 08.04.2014 se vor respecta urmatoarele conditii:

A. Conditii tehnice:

1. Neafectarea, in timpul executarii lucrarilor, a Sistemului de Alimentare cu gaze Naturale;
2. Se vor respecta prevederile normelor tehnice in vigoare NTPEE-2008 privind distantele minime admise intre conductele de gaz si alte constructii;
3. Racordarea imobilului la Sistemul de Distributie a gazelor naturale se va face cu respectarea legislatiei in vigoare.

B. Conditii generale:

1. Cheltuielile aferente realizarii lucrarilor de la punctul A, vor fi suportate de catre beneficiar.
2. In cazul avarierii sau deteriorarii conductelor si instalatiilor apartinand E.ON Gaz Distributie - Centru Reteaua Zalau, veti suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale si de restabilire a functionalitatii elementelor afectate.
3. In cazul in care lucrarea de constructii afecteaza rasuflatorile si/sau caminele, atunci acestea vor fi amplasate obligatoriu pe pozitia initiala. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de rasuflatori, a capacelor de camine, a tijelor de actionare, etc.
4. Retelele de distributie au fost trasate orientativ pe planul de situatie anexat. Adancimea de pozare a retelelor subterane trasate este cuprinsa intre 0,5 -1,2 m.
5. Inainte de inceperea lucrarilor se va solicita in scris participarea unui reprezentant al E.ON Gaz Distributie la predarea amplasamentului si asistenta tehnica din partea E.ON Gaz Distributie, centru Retea Zalau, pe intreaga perioada de derulare a lucrarilor. Tariful pentru asistenta tehnica pentru diverse lucrari edilitare din zona conductelor de gaze in exploatare este de 68 lei/h.
6. Sapatura din zona de protectie a retelelor de gaze naturale, asa cum este aceasta definita de legislatia in vigoare, se va realiza obligatoriu manual.
7. Pentru retelele de gaze naturale, a caror acoperire e afectata de lucrarea de constructie, se va avea in vedere existenta obligatorie a unui strat de nisip de granulatie 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minim 10 cm, de la generatoarea inferioara si superioara a conductei si pe o latime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
8. In zona de protectie a retelelor de gaze naturale, asa cum este aceasta definita de legislatia in vigoare, compactarea se va realiza

obligatoriu manual pe o inaltime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), masurata de la generatoarea superioara a conductei.

9. La receptia la terminarea lucrarilor se va solicita in scris prezenta unui reprezentant al E.ON Gaz Distributie, Centru Retea Zalau.

10. Prezentul aviz este valabil pana la data de 08.04.2015 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism. Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile inainte de expirarea avizului initial.

11. In cazul nerespectarii conditiilor impuse mai sus, avizul isi pierde valabilitatea.

La amplasarea constructiilor se vor respecta urmatoarele distante:

a) cladiri cu subsoluri fata de conducte de gaz, presiune redusa: otel=2m, PE = 1m; presiune medie: otel=3m, PE=2m;

b) cladiri fara subsoluri fata de conducta de gaz, presiune redusa: otel=1,5m, PE=0,5m; presiune medie: otel=2m, PE=1m;

c. canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice: 1,5 m fata de conducta de gaz presiune redusa: otel si PE=0,5 m; medie otel=2m, PE=1m;

d. conducta de canalizare: 1m fata de conducta de gaz presiune redusa: otel si PE=1,0m; medie otel si PE=1,5m;

e. conducta de apa, cabluri de forta, cabluri telefonice montate direct in sol: 0,6m fata de conducta de gaz, presiune redusa si medie otel; respectiv redusa si medie PE=0,5m;

f. camine pentru retele termice, telefonice, canalizare, statii sau camine subterane in constructii independente, conducta de otel presiune redusa si medie=1,0 m, respectiv conducta PE=0,5 m presiune redusa si 1,0 m presiune medie;

g. stalp: 0,5m conducta de otel si PE presiune medie sau redusa, copaci 1,5m conducta otel presiune medie si redusa si 0,5m conducta PE presiune redusa si medie.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea de locuire.

La randul ei zona a fost impartita in unitati si subunitati functionale.

Fiecare din unitatile si subunitatile mentionate au fost precizate prin cate un indicativ zonal.

UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SITUATA IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE - Lu;
- ZONA MIXTA - LOCUINTE, INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE - ZM1
- ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV3
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)
- ZONA CONSTRUCTII SI RETELE TEHNICO-EDILITARE - TE

III.1. ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE INALTIME PROPUSE SITUATE IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE - Lu

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1 Zona studiată va reprezenta subzona locuintelor unifamiliale cu regim mic de inaltime propuse, situate in exteriorul limitei construite protejate (Lu) fiind adiacenta zonelor existente cu aceeasi functiune.

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este cea de locuinte:

- locuinte unifamiliale, izolate si cuplate, existente si propuse, cu regim mic de inaltime D+P, D+P+M(E)/ P+1;

Art. 3 Functiunile complementare admise in zona sunt:

- gradini
- culturi agricole in cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodaresti aferente locuintelor, avand functiuni complementare celei de locuire;
- circulatie pietonala si carosabila;
- parcar, garaje, umbrare;
- imprejmui de proprietati, cu respectarea sectiunilor stradale propuse prin PUZ;
- spatii verzi de protectie, locuri de joaca pentru copii, pergole, chioscuri, terase;
- constructii si amenajari de echipare edilitara;
- parcar publice cu conditia asigurarii de catre proprietarii din zona a terenurilor necesare realizarii acestora.

- ateliere mestesugaresti, comert alimentar si comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii/ profesii liberale, dispensar/ cabinet medical, sedii firme, daca S utila este sub 200 mp;
- crese/ gradinite, daca suprafata utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca;

Capitolul 2 - Utilizarea functionala a terenurilor:

Art. 4 - Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si respecta functiunile prezentate mai sus (art. 1 -3).

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii:

Anexele gospodaresti aferente cladirilor de locuit, avand functiuni complementare celei de locuire vor avea dupa caz documentatii tehnice avizate si autorizate potrivit legii.

Se accepta locuinte individuale cuplate doar pentru constructii amplasate pe terenuri invecinate cu proprietari diferiti.

Art. 6 - Utilizari interzise:

- orice constructii care nu indeplinesc conditiile mentionate anterior;
- locuinte unifamiliale insiruite;
- locuinte colective;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.);
- discoteca, club, baruri, restaurante;
- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unitati agrozotehnice;
- adaposturi pentru animale;
- abatoare;
- biserici, lacasuri de cult;
- statii de intretinere auto, service auto;
- magazine vanzari auto, spalatorii auto;
- constructii provizorii de orice natura cu exceptia lucrarilor de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectarea selectiva (sticla, hartie, PET, etc);
- ateliere de confectii metalice sau de depozitare produse metalurgice;

- constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- depozit pentru materiale de constructii;
- parcare autovehiculelor in afara proprietatii;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- antene si echipamente GSM

Art. 7 - Interdictii temporare de construire se stabilesc:

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

- Autorizatia de construire se va emite numai dupa realizarea infrastructurii stradale, conform sectiunilor stradale propuse prin prezentul PUZ.

- Pana la elaborare plan de lotizare si reglementare proprietati cu respectarea regulamentului de urbanism aferent PUZ pentru parcelele pe care se doreste realizarea de dezmembrari.

- Pentru faza de Certificat de urbanism este necesar ca proprietarul sa detina o ridicare topografica in Stereo 70 a terenului, cu inventar de coordonate si viza ANCPI.

- Pentru faza de autorizatie de construire este obligatoriu realizarea unui Studiu Geotehnic pentru fiecare obiectiv in parte.

- Pana la obtinerea avizului administratorilor de retele pentru constructii propuse in zonele de protectie a acestora;

- Pentru obiectivele din zona II, (conform studiului Geotehnic efectuat pentru faza de PUZ) este necesar Expertiza Geotehnica pentru fiecare obiectiv in parte.

- pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;

Art. 8 - Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:

- 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
- 12 m din ax drum judetean, de o parte si alta;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;

- zonele de siguranta fata de:

- statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
- statii de pompare/ tratare;
- conducta de aductiune a apei potabile;

- 0,8 m de o parte si de alta pentru LES de medie

- sau/ si joasa tensiune;
- 0,1 m de la conductorul extern pt. LEA mai mica sa egala cu 1kV.
 - 0,6 m pentru retele de telecomunicatii.

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Conform PUZ, planșa Reglementari urbanistice U03.

In cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Pentru a fi construibile, parcelele se pot comasa cu parcelele adiacente, cu conditia respectarii Regulamentului de urbanism aferent zonei.

Proprietarii terenurilor, pe a caror suprafata se pot construi doua sau mai multe cladiri de orice natura, au dreptul sa le reparceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara prevederilor legislației în vigoare, dispozițiilor P.U.Z. și regulamentului local de urbanism.

Daca o parcela neconstruita, provenita dintr-o lotizare anterioara realizarii PUZ este afectata de realizarea infrastructurii stradale si are suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera construibila cu conditia sa aibe o suprafata mai mica cu cel mult 100.0 mp. si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult 20%;

Daca proprietarul unor parcele doreste comasarea acestora si reparcelarea lor in mod diferit fata de parcelarea propusa prin PUZ se va realiza un plan de lotizare si reglementare proprietati si se vor respecta prevederile din regulamentul de urbanism in ceea ce priveste dimensiunea minima a unei parcele, latimea frontului stradal, aliniamentul stradal al constructiilor, distantele fata de limita proprietatilor, POT-ul si CUT-ul propuse si aprobate prin prezentul PUZ.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse;
- respectarea dimensiunilor minime ale parcelelor;
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi;
- respectarea prevederilor P.U.G. și P.U.Z aprobate.

Pentru realizarea planurilor de lotizare este necesar obtinerea unui CERTIFICAT DE URBANISM.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se incadreaza in urmatoarele prevederi:

- **front la strada:**
 - de minim 15 m pentru cladiri izolate;
 - de minim 12 m pentru cladiri cuplate;
- **suprafata minima a parcelei:**
 - 500 mp pentru cladiri izolate si cuplate;

- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei sau conform parcelarului existent conform plansa Reglementari urbanistice-zonifocare U03;

In cazul in care parcele existente in momentul realizarii PUZ vor fi afectate de realizarea infrastructurii cailor de circulatie, iar suprafata de teren ramasa este mai mica decat suprafata minima prevazuta prin regulamentul de urbanism, se accepta ca suprafata minima a parcelei sa fie cu maxim 20 % mai mica decat cea prevazuta de regulament.

Deasemenea daca prin realizarea infrastructurii stradale este afectata latimea parcelei existente si aceasta este mai mica decat latimea necesara prevazuta prin regulamentul de urbanism, se accepta realizarea de constructii pe aceste parcele cu conditia ca frontul la strada sa fie cu maxim 20% mai mic (12 m pt constructii izolate).

Pentru constructiile cu autorizatie de construire elaborata inainte de realizarea PUZ-lui de fata se vor mentine dimensiunile parcelelor (frontul la strada) existente.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

In cazul amplasarii de locuinte, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 5 m.

In zonele in care s-au realizat deja constructii si exista un aliniament prestabilit, pentru noile constructii retragerea se va realiza la o distanta de cel putin 10,00 m. Se va respecta aliniamentul existent.

S-au prevazut si zone in care retragerea fata de limita trotuarului de la strada sa fie de 3,00 m (strazile F si G) si de 8,00 m (strazile Freziilor si C.D. Gherea).

Se va respecta alinierea constructiilor prevazuta prin plansa U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

Art. 11 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele:

In cazul in care pe limita laterala/ posterioara a parcelei exista calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcane.

In cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalta limita se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de cel putin o limita laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m pe cel putin o latura.

Se va respecta Codul Civil in ceea ce priveste amplasarea fata de vecinatati.

Daca exista o aliniere posterioara predefinita, cladirile vor pastra alinierea fata de limita posterioara, iar daca nu, se vor retrage cu min. 3 m.

Distanța minima între cladirile de pe aceeași parcelă va fi de 5,00 m. În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi:

- aliniament:
 - 10, 8, 5 sau 3 m pt locuinte izolate
(conf. Plansa de reglementari urbanistice);
- laterale:
 - 1,0 m pt locuinte izolate, pe latura vestica;
 - 3,0 m pe cel puțin o latura;
 - conform Cod Civil.
- posterioara:
 - 3 m pentru locuinte izolate;

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale:

Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Se va realiza astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat, cu respectarea norelor de insorire conform normelor de igiena cuprinse in OMS nr. 119 din 2014.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanța dintre cladirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea cladirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de insorire, care să confirme respectarea prevederii cuprinse în OMS nr. 119 din 2014.

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate, cu respectarea legislației în vigoare;

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere, excepție fac starzile cu un singur sens;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m latime; cele cu o lungime de maxim 100 m - minim 2 benzi (total 6, 7 m), cu

trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt, dacă strada se închide;

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

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

Art. 14 Circulații/ accesuri pietonale

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățimea liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50x1,50 m pt manevra scaun rulant) și înălțimea de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

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

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustradă de protecție ($h=0,90$ m), sau spațiu verde de siguranță.

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

Panta căii pietonale va fi în profilul longitudinal max. 5%/ în profil transversal max. 2%.

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

Treptele scării de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieseșea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/ porților situate la parterul clădirilor.

Deschiderea porților de accesul auto și pietonal în interiorul proprietății, se va face spre interior.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Conform art. 33 și anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea următoarelor:

Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 2 locuri de parcare pe parcela: un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si cel putin un loc de parcare exterior, in interiorul parcelei;

Este interzisa stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta.

Este interzisa parcare si/sau stationarea autovehiculelor in afara proprietatilor, pe spatiile publice (cai de circulatie, spatii verzi, etc).

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor

Inaltimea maxima admisibila pentru toate constructiile va fi de **D+P+M(E)/ P+1 (6 m la cornisa/ streasina)**. Acoperisurile vor fi realizate din tigla sau tabla tip tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Se admite si acoperis tip terasa la constructiile noi cu conditia armonizarii cu constructiile invecinate.

In cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela. Daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o crestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;

Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafetelor aceleiasi cladiri intr-o armonie unitara.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare. Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade vizibile din circulatia publica.

Materialele folosite in constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel incat sa nu polueze aerul interior si sa asigure izolarea higrotermica si acustica corespunzatoare.

La proiectarea si constructia de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vanturile dominante, de curentii locali de aer si de insoirea maxima din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele invecinate din aceeași locuinta și fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladirii sau spatiilor invecinate cu alta destinatie decat cea de locuit.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profile majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;
- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;
- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni și distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.

Toate deseurile organice vor fi folosite ca ingrasamant organic.

Deseurile organice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonala.

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:

- 2,00 mp/ locuinta unifamiliala.

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni și distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.

Apa potabila: - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aibe asigurat necesarul din sursa proprie.

Canalizarea menajera - racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizarea pluviala - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonie și CATV - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca și iluminatului public,

de asemenea, si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor, bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie amplasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze - toate constructiile in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran;

Salubritate - toate constructiile vor fi prevazute cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art. 19 Spatii plantate

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.

In zonele de versanti se recomanda plantarea cu salcam, fag, plop, frasin.

Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate, dupa tipul de locuinta:

- locuinte individuale izolate si cuplate : - 35% din S teren;

Se vor respecta prevederile Codului civil.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

In zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament) de-a lungul imprejmuirii existente la strada;

In parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

Art. 20 Imprejmuiri

Terenurile vor avea imprejmuiri, la strada, cu inaltimea de maxim 1,80 m cu zona transparenta din fier, lemn sau plasa metalica si un soclu opac de cel mult 50 cm inaltime.

In lateral imprejmuirile se pot realiza opac din zidarie, plasa de sarma sau lemn, cu inaltimea maxima de 2,00 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

Imprejmuirea la strada va fi dublata de un gard viu.

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = MAX 25 %

In cazul in care POT existent > POT max. admis se interzic constructii noi/ extinderi pe orizontala

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime)

CUT= max. 0,60 (D+P- D+P+M(E)/ P+1E, maxim 6 m la cornisa sau streasina).

III.2. ZONA MIXTA - ZM1

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1 - Subzona locuintelor unifamiliale cu regim mic de inaltime, institutii si servicii publice propuse, situate in exteriorul zonei construite protejate.

Art. 2 - Functiunea dominanta este locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime, maxim $D+P+M(E)/ P+1E$ si de institutii si servicii publice propuse max. $D+P+E/ P+1E$, situate in exteriorul zonei construite protejate.

Art. 3 - Functiuni complementare admise in zona sunt:

- comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica;
- prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate electrocasnice, florarie, etc) profesii liberale;
- sedii de firme, dispensar/ cabinet medical, crese, gradinite, circulatie rutiera, pietonala, a ciclistilor, parcuri si garaje publice la sol sau subterane, spatii verzi, mobilier urban si echipare edilitara;

Capitolul 2 - Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4 - Utilizari permise : toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).

- locuinte unifamiliale izolate sau cuplate, cu regim mic de inaltime, maxim $D+P+M(E)/ P+1E$;
- constructii pentru servicii si institutii publice cu regim mic de inaltime, maxim $D+P+M(E)/ P+1E$;
- sedii ale unor companii si firme, consultanta in diferite domenii ;
- servicii sociale, colective si personale;
- prestari servicii, profesii liberale, etc;
- comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica;
- parcaje la sol sau/si subterane in interiorul proprietatilor;
- locuinte individuale de serviciu sau protocol;

- sport si recreere in spatii acoperite;
- spatii publice plantate, parcuri, gradini publice, cu amenajari specifice: alei pietonale, mobilier urban, fantani, etc;
- imprejuriri de proprietati, cu respectarea sectiunilor stradale propuse prin PUZ;
- biserici, lacasuri de cult cu conditia asigurarii locurilor de parcare in interiorul proprietatii;
- gradini;
- culturi agricole, pentru parcelele neconstruite;
- parcare publice cu conditia asigurarii de catre proprietarii din zona, a terenurilor necesare realizarii acestora.

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

Pentru amplasarea de institutii si servicii in zona mixta ZM1, este necesar intocmirea de PUD.

Art. 6 - Utilizari interzise

- locuinte unifamiliale insiruite;
- locuinte colective izolate, cuplate sau insiruite;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.);
- discoteca, club, baruri, restaurante, etc;
- spalatorii, indiferent de tipul acestora;
- constructii pentru activitati de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice, abatoare;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/materiale re folosibile;
- depozite en gros de orice fel;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia celor amenajate special in acest scop pentru colectarea selectiva a acestora (hartie, sticla, PET, etc);
- orice tip de lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- depozite de deseuri re folosibile;
- ateliere de confectii metalice sau de depozitare produse metalurgice;

- constructii si amenajari care prin natura lor, volumul si aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea si confortul zonei.
- constructii provizorii pentru animale;
- cimitire;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozite pentru materiale de constructii;
- depozitarea sau expunerea chiar si provizorie a obiectelor, produselor si materialelor pentru vanzare, pe partea carosabila, trotuar sau garduri;
- parcare autoturismelor in afara proprietatii;
- antene si echipamente GSM.

Art. 7 - Interdictii temporare de construire

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

- Autorizatia de construire se va emite numai dupa realizarea infrastructurii stradale, conform sectiunilor stradale propuse prin prezentul PUZ.

- Pana la elaborare plan de lotizare si reglementare proprietati cu respectarea regulamentului de urbanism aferent PUZ pentru parcelele pe care se doreste realizarea de dezmembrari.

- Pentru faza de certificat de urbanism este necesar ca proprietarul sa detina o ridicare topografica in Stereo 70 a terenului, cu inventar de coordonate si viza ANCPI.

- Pentru faza de autorizatie de construire este obligatoriu realizarea unui Studiu Geotehnic pentru fiecare obiectiv in parte.

- Deoarece nu se stie inca dimensiunea noilor obiective avand functiunea de institutii si servicii, este necesar a se intocmi PUD pentru acest tip de constructii.

Art. 8 - Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
 - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
 - 12 m din ax drum judetean/ ocolitor, pe ambele parti;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
- zonele de siguranta fata de:
 - statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
 - statii de pompare/ tratare;
 - conducta de aductiune a apei potabile;

- 0,8 m de o parte si de alta pentru LES de medie sau/ si joasa tensiune;
 - 0,1 m de la conductorul extern pt. LEA mai mica sa egala cu 1kV.
 - 0,6 m pentru retele de telecomunicatii.
- conform normativelor in vigoare**

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Conform PUZ, plansa Reglementari urbanistice U03.

In cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Pentru a fi construibile, parcelele se pot comasa cu parcelele adiacente, cu conditia respectarii Regulamentului de urbanism aferent zonei.

Proprietarii terenurilor, pe a caror suprafata se pot construi doua sau mai multe cladiri de orice natura, au dreptul sa le reparceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara prevederilor legislatiei în vigoare, dispozitiilor P.U.Z. și regulamentul local de urbanism.

Daca o parcela neconstruita, provenita dintr- o lotizare anterioara realizarii PUZ, este afectata de realizarea infrastructurii stradale si are suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt), se poate considera construibila daca are o suprafata mai mica cu cel mult 100.0 mp. si un front la strada (sau ambele fronturi in situatia de parcele de colt) mai redus cu cel mult 20%;

Daca proprietarul unor parcele doreste comasarea acestora si reparcelarea lor in mod diferit fata de parcelarea propusa prin PUZ se va realiza un plan de lotizare si reglementare proprietati si se vor respecta prevederile din regulamentul de urbanism in ceea ce priveste dimensiunea minima a unei parcele, latimea frontului stradal, aliniamentul stradal al constructiilor, accesele carosabile si pietonale, POT-ul si CUT-ul propuse si aprobate prin prezentul PUZ.

Parcelarea terenurilor se va admite în urmatoarele conditii:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse;
- respectarea dimensiunilor minime ale parcelelor;
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi;
- respectarea prevederilor P.U.G. și P.U.Z aprobate.

Pentru realizarea planurilor de lotizare este necesar obtinerea unui certificat de urbanism.

Pentru institutii si servicii publice dimensiunea minima a parcelei este de 1000,00 mp, cu front la strada de minim 20,00 m;

Pentru constructiile de locuinte unifamiliale, dimensiunea minima a parcelei construibile este de 500 mp cu front minim la strada de minim 15,0 m pt locuintele izolate si 12,00 m pt. locuintele cuplate.

In cazul in care parcele existente in momentul realizarii PUZ vor fi afectate de realizarea infrastructurii cailor de circulatie, iar suprafata de teren ramasa este mai mica decat suprafata minima prevazuta prin regulamentul de urbanism, se accepta ca suprafata minima a parcelei sa fie cu maxim 20 % mai mica decat cea prevazuta de regulament.

Deasemenea daca prin realizarea infrastructurii este afectata latimea parcelei existente si aceasta este mai mica decat latimea necesara prevazuta prin regulamentul de urbanism, se accepta realizarea de constructii pe aceste parcele cu conditia ca frontul la strada sa fie cu maxim 20% mai mic (12 m pt constructii de locuinte individuale izolate).

Pentru institutii si servicii publice este obligatoriu ca latimea parcelei sa fie de minim 20,00 m.

Pentru constructiile cu autorizatie de construire elaborata inainte de realizarea PUZ-lui de fata se vor mentine dimensiunile parcelelor (frontul la strada) existente.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Se va respecta aliniamentul propus prin planșa de Reglementari urbanistice U03.

Amplasarea constructiilor noi se va face conform PUZ, pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de circulatie, la 5,00 m pentru locuinte unifamiliale si la 10,00 m fata de limita domeniului public propusa (zona de demarcatie intre proprietate - gard si trotuar domeniu public) este de 10,00 m.

Zona de siguranta pentru caile de circulatie:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;

Zona de protectie pentru caile de circulatie

- 22 m din axul drumului pt DN;
- 20 m din axul drumului pt DJ;
- 18 m din axul drumului pt DC;

Art. 11 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele

In cazul in care pe limita laterala/ posterioara a parcelei exista calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcanele existente.

In cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalta limita se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

Se va asigura o distanta de 3,00 m fata de o limita laterala pentru a asigura accesul in spatele parcelei pentru zona de locuinte, respectiv 5,00 m pentru constructii pentru institutii si servicii publice.

Se va respecta Codul Civil in ceea ce priveste amplasarea cladirilor fata de vecinatati.

In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de limita posterioara este de $h/2$ la cornisa, dar nu mai putin de 3 m pentru locuinte, respectiv 5,00 m pentru constructii cu destinatia institutii si servicii publice.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii intre cladiri (cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, $D=H$).

Se va asigura distanta necesara interventiilor in caz de incendiu (minim 4,0 m);

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

Se va realiza astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat, cu respectarea normelor de insorire conform normelor de igiena cuprinse in OMS nr. 119 din 2014.

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

Se vor prevedea urmatoarele accese separate: acces oficial, pentru personal, pentru public - (cu locuri de parcare aferente), de serviciu (fara sa intersecteze accesul oficial);

Pentru institutii si servicii publice se vor asigura alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului.

In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minim 2 benzi (6 sau 7 m conform PUZ), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de minim 3,80 m si 4,20 m inaltime.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Art. 14 Circulatii/ acces pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la interectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pt manevra scaun rulant) si inaltimea de max. 0,20 m.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, pentru traseele pietonale, va fi de min. 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrada de protectie ($h=0,90$ m), sau spatiu verde de siguranta.

Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.

Panta cailor pietonale va fi in profilul longitudinal max. 5%/ in profil transversal max. 2%.

Denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm. Rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a usilor/ portilor situate la parterul cladirilor.

Deschiderea portilor de accesul auto si pietonal in interiorul proprietatii, se va face spre interior.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P142/1993 si anexei nr. 5 aferente HGR 525/ 1996 republicata in 2002.

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii duferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate se poate realiza un parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane".

Conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:

Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 2 locuri de parcare pe parcela: un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si cel putin un loc de parcare exterior, in interiorul parcelei;

Pentru constructiile cu functiunea de institutii si servicii se va asigura necesarul de parcare in interiorul proprietatilor.

Este interzisa stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta.

Este interzisa parcare si/sau stationarea autovehiculelor in afara proprietatilor, pe spatiile publice (cai de circulatie, spatii verzi, etc).

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor

Inaltimea maxima admisibila nu va depasi distanta dintre aliniamente.

Inaltimea maxima admisa (locuinte, institutii si servicii publice) sa fie de D+P+M(E) / P+1E.

In cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o crestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

Se va respecta Codul Civil.

Acoperisurile vor fi realizate din tigla sau tabla tip tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Se admite si acoperis tip terasa la constructiile noi cu conditia armonizarii cu constructiile invecinate.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansabluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, de coerenta si eleganta.

Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;

Se va asigura o tratare similara a tuturor suprafetelor aceleiasi cladiri intr-o armonie unitara.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al

zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade vizibile din circulatia publica.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profile majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;
- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;
- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.

Apa potabila: - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aibe asigurat necesarul din sursa proprie.

Canalizarea menajera - racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizarea pluviala - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonie si CATV - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea, si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel

incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor, bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie amplasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze - toate constructiile in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran;

Salubritate - orice unitate va fi prevazuta cu amenajari in interiorul parcelei pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art. 19 Spatii plantate

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti, avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore, se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile palantate publice din proximitate;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m inaltime;

In zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament) ;

In parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

Spatii verzi amenajate

- minim 35% din suprafata de teren pentru locuinte;
- minim 35 % din suprafata de teren pentru institutii.

Se vor amenaja spatii verzi de-a lungul imprejmuirilor de la strada de cel putin 1,00 m latime. Imprejmuirea la strada va fi dublata obligatoriu de un gard viu.

Art. 20 Imprejmuiri

Terenurile vor avea imprejmuiri la strada cu inaltimea de maxim 1,80 m cu zona transparenta din fier, lemn sau plasa metalica si un soclu opac de cel mult 50 cm inaltime.

In lateral imprejmuirile se pot realiza opac din zidarie, plasa de sarma sau lemn, cu inaltimea maxima de 2,00 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

Imprejmuirea la strada va fi dublata de un gard viu.

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis
POT = MAX - 25 % pentru locuinte individuale izolate sau cuplate
- 25 % pentru constructii pentru institutii si servicii
publice

In cazul in care POT existent > POT max. admis se interzic constructii noi/ extinderi pe orizontala

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime)

CUT= max. 0,60 (D+P- D+P+M(E)/ P+1E, maxim 6 m la cornisa
sau streasina pentru locuinte individuale izolate sau
cuplate

CUT= max. 0,60 (D+P- D+P+M(E)/ P+1E, maxim 6 m la cornisa
sau streasina la constructii pentru institutii si servicii
publice

III.3. ZONA SPATII VERZI, PROTECTIE - SV

Cap. 1 - Generalitati

Art. 1. Zona spatii verzi, agrement, protectie va cuprinde

- Subzona perdele de protectie - SV3

Art. 2. Functiunea dominanta este :

- spatii verzi agrement, parc
- perdele de protectie - plantatii si amenajari de benzi din vegetatie forestiera/ arboricola existente si propuse;
- plantatii de protectie a versantilor si malurilor de ape situate in zona de protectie a acestora.

Art. 3. Functiuni complementare admise in zona sunt: mobilier urban pergole, umbrare, banci, jardiniere, cosuri de gunoi, alei, accese, parcuri, circulatie pietonala si retele tehnico-edilitare.

Cap. 2 - Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4. Utilizari permise:

- locuri de joaca pentru copii, zone de agrement, parc
- plantarea de arbori, pomi fructiferi, arbusti/ plante ierboase (flori, liane)/ amenajari florale/ plante agatatoare/ gazon; ape curgatoare/ statatoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scari; banci, pergole, sculpturi, mobilier si corpuri de iluminat - circa 70% din teren;

- se va respecta legislatia in vigoare in ceea ce priveste construirea pe terenuri avand destinatia spatii verzi publice.

Art. 5 Utilizari permise cu conditii:

- se va respecta zona de protectie fata de cursurile de apa, conform legilatiei in vigoare si avizul SGA.

Art. 6 Utilizari interzise: orice alt fel de constructie/ amenajare decat cele anuntate la art. 4.

- nu se admit niciun fel de interventii care degradeaza caracterul zonei protejate;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor in perimetrul de protectie;
- se interzice taierea de arbori fara autorizatia autoritatilor locale abilitate;

Art. 7 Interdictii temporare de construire se stabilesc:

- pana la eliberarea autorizatiei de construire si obtinerea avizelor de la forurile abilitate.

Art. 8 Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone situate in zona de protectie a albiei raului

Cap. 3. Conditii si conformare a constructiilor

Art.9 Caracteristici ale parcelelor (suprafata , forma dimensiune).

Se impune o suprafata de minim 26 mp/ locuitor, pentru spatii verzi in intravilan.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- nu este cazul;

Art.11 Amplasarea fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime laterale si posterioare (10,00 m fata de limitele principala, posterioara si laterale ale parcelei), precum si a distantei minime intre cladiri (D=H).

Art.12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

- nu este cazul;

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta.

Art. 14 Circulatii/ accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,50 m (se admite minim 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pentru manevra scaun rulant) si inaltime de maxim 0,20 m.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrada de protectie (h=0,90 m) sau spatiu verde de siguranta.

Stratul de uzura al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.

Panta cailor pietonale va fi in profilul longitudinal max. 5%/ in profil transversal, max. 2%.

Denivelarile admise pe traseul pietonal, (daca nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

- nu este cazul

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc, se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil, se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;

- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;

- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;

- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta, subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;

- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar.

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

Toate deseurile organice vor fi compostate in gropi, urmand a fi folosite, ca si ingrasamant chimic. Deseurile anorganice ce nu pot fi fermentate, se vor colecta si transporta la groapa de gunoi zonala.

Art.19 Spatii plantate - conf. HGR 525/1996 republicata

Art. 20 Imprejmuiri

Parcelele vor putea avea imprejmuiri transparente maxim 0,90 m si/sau dublate cu gard viu. Supraf. imprejmuirilor va fi tratata decorativ.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului
POT maxim = 10% - pt constructii.

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului
CUT maxim = 0,10 - pt. Constructii.

III.3. ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC)

Capitolul 1 : Generalitati

Art. 1 Zona pentru cai de comunicatii si constructii aferente CC cuprinde subzona:

- Subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente CC1;

Art. 2 - Functiunea dominanta este:

CC1 - circulatia/ stationarea rutiera

Drumurile sunt cai de comunicatie terestra special amenajate pentru circulatia vehiculelor si pietonilor.

Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatii, servind totodata si ca strazi

Zona drumului public/ strazi cuprinde: ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului / strazi: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, suprafete adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si

intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare ale terenului drumului si altele asemenea.

Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

Art. 3 Functiuni complementare:

CC1 - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare, parcaje; conducte de apa si de canalizare, retele termice, electrice, gaze naturale, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen; perdele vegetale si panouri din materiale fonoabsorbante;

Capitolul 2- Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4 - Utilizări admise.

- căi de comunicatie rutieră si constructiile aferente
- spatii alveolare carosabile pentru transportul în comun
- trotuare si circulatii pietonale
- refugii si treceri de pietoni
- retele tehnico-edilitare
- spatii verzi amenajate
- parcaje pentru salariati si pentru călători.
- lucrări de terasamente, lucrari de arta;
- functiuni complementare pentru deservirea populatiei;

Art. 5 - Utilizări admise cu conditionări.

- lucrările, constructiile, amenajările amplasate în zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titeiei, produse petroliere, energie electrică si alte lucrări de acelasi gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulatiei (capacitate, fluentă, sigurantă);
- se vor obtine avizele si acordurile impuse de legislatia specifica;
- constructiile permise pot fi realizate cu conditia sa se ia toate masurile pentru a nu provoca alunecari de teren, surpari sau nu modifica echilibrul panzei freatice;

Art. 6 Utilizări interzise.

- se interzic orice utilizări care afectează buna functionare si diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajări **pe terenurile rezervate** pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea spatiilor de parcare;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulatia publica rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;

- în zona de siguranță si protectie aferentă drumurilor si autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- constructii, instalatii, plantatii sau amenajări care prin amplasare, configuratie sau exploatare impietează asupra buneii desfășurări, organizări si dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- se interzice :

- cuplarea clădirilor cu constructii aferente circulatiei rutiere ;

Art. 7 Interdictii temporare se stabilesc:

- pana la elaborarea DTAC si pana la obtinerea avizelor de specialitate;
- pana la obtinerea avizului administratorilor de retele.

Art. 8 - Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- Neasigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;
- Executarea de constructii, imprejmuii sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata;
- Efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari, sau care ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor rutiere, a zonei de protectie precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.

- In zonele de siguranta fata de cai de comunicatie:

- 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
- 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art.9 Caracteristici ale parcelelor

CC1

Strazile se clasifica in patru categorii, in functie de numarul benzilor de circulatie ale partii carosabile

- categoria I, cu sase benzi de circulatie;
- categoria II, cu patru benzi de circulatie;
- categoria III, cu doua benzi de circulatie;
- categoria IV, cu o banda de circulatie.

Categoria strazi	Numarul benzii de circulatie	Latimea unei benzi de circulatie, m	Latimea partii carosabile, m
I	6	3,50	21,00
II	4	3,50	14,00
III	2	3,00-3,50	6,00-7,00
IV	1	3,00-3,50	3,00-3,50

Reteaua stradala se compune din:

- retea principală de circulație, compusă din străzile de categoria I și II, care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrații și tranzitul prin localitate; în rețeaua principală de circulație se includ și străzile de categoria III, în cazul în care acestea preiau unele din funcțiunile enumerate mai sus.

- rețeaua secundară de circulație, compusă din străzile de categoria III și IV, care asigură accesul și legăturile locale;

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

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

Categoria strazii	Viteza de baza km/ora
I	60
II	50...60
III	40...50
IV	≤25
Categoria strazii	Raze racord (m)
I și II	12...25
III	9...15
IV	6...12

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

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

Dimensionarea elementelor de strazi se prezinta astfel:

Categoria strazii	Numar benzi	Latime carosabil (m)	Elementele strazii	Dimensiunile elementelor strazii, in m, in functie de numarul de pietoni pe ora pentru trotuare amplasate:					
				Langa locuinte					
				Pana la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Langa magazine					
				Pana la 700	1400	2100	2800	3500	4200
I	6	21,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	5,00
			Fasie libera	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
			Latime totala	27,00	28,00	29,50	31,00	33,00	35,00
II	4	14,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	-
			Latime totala	12,00	20,0	21,50	23,00	25,0	-
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Latime totala	12,00	13,0	14,0	16,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
	Latime totala	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-		
	2	6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Latime totala	11,00	12,00	13,00	15,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
Fasie libera			-	-	-	-	-	-	
Latime totala	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-			
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	5,50	-	-	-	-	-
	3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-	
		Fasie libera	-	-	-	-	-	-	
		Latime totala	5,00	-	-	-	-	-	

Art.18 Conditii de echipare edilitara

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:

- instalații necesare funcționării drumului: canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, stalpii pentru telecomunicații;
- instalațiile edilitare necesare locuințelor și instituțiilor și servicii, posturi de transformare, camine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizibile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;

- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

Conditii speciale de amplasare, pe categorii de retele:

- retelele subterane electrice si de telecomunicatii, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomanda sa se pozeze separat, de o parte si de alta a strazii;

- retelele de tractiune electrica se amplaseaza langa fundatiile stalpilor sustinatori respectivi;

- retelele de telecomunicatii se recomanda sa se pozeze in zona cuprinsa intre frontul de aliniere a constructiilor si partea carosabila a strazii;

- retelele de gaze naturale, se recomanda sa se pozeze pe zona necarosabila a strazii, pe partea opusa canalizatiilor telefonice;

- distanta minima intre conducte si canale, precum si dintre acestea si constructiile existente trebuie sa asigure stabilitatea constructiilor, tinandu-se seama de adancimea de fundare, precum si de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Amplasarea instalatiilor, distantele de pozare si dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentatiilor tehnice.

Retelele de energie electrica de inalta tensiune si canalizare se proiecteaza si se realizeaza pe trasee independente, corespunzator normelor tehnice.

La proiectarea canalelor se vor lua masuri pentru protejarea acestora fata de agresivitatea apelor subterane, cat si pt protejarea straturilor rutiere si a surselor de apa, a solului.

Art.19. Spatii plantate

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, minim 20% din suprafata terenului, iar daca nu este posibil se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.

Ampasarea pomilor in localitati se face cu acordul administratorului drumului public. Alegerea speciilor si asocierea lor in plantatii trebuie sa corespunda conditiilor de clima si de sol.

Se interzice amplasarea pomilor in interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Latimile fasiilor verzi situate in profilul transversal al strazii, in functie de felul plantatiei, vor fi:

- pentru plantatii de pomi intr-un sir minim 1,00 m;
- pentru plantatii de arbusti minim 0,75-1,00 m;
- pentru gazon si flori minim 0,75-1,00 m;

Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrute, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 x 1,00 m, sau circular, cu diametru de 1,00 m, care se recomanda sa fie acoperite cu gratare metalice.

Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si traversarile pentru pietoni.

Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdele de protectie. Gardurile vii nu trebuie sa perecliteze siguranta circulatiei rutiere.

III.4. ZONA PENTRU CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE - TE

Capitolul 1 : Generalitati

Art. 1 Zona pentru constructii tehnico-edilitare - TE

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este retele si constructii tehnico-edilitare.

Art. 3 Functiunile complementare: spatii verzi, cai de comunicatie.

Capitolul 2 Utilizarea functionala a terenurilor

Art. 4 Utilizări admise.

- captari de apa, statii de pompare, rezervoare de apa ;
- posturi/statii de transformare
- centrale termice ;
- statii de reglare masura gaz ;
- retele tehnico-edilitare (apa, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare) ;
- constructii aferente retelelor tehnico -edilitare;
- alte instalatii edilitare.

Art. 5 Utilizări admise cu conditii

Toate retelele edilitare se vor executa subteran in intravilan ;

Echiparea tehnico-edilitara se va realiza numai pe baza proiectelor de executie elaborate de specialisti in domeniu, cu avizul forurilor competente.

Art. 6 Utilizări interzise :

Orice activitati, amenajari sau constructii in afara celor de echipare edilitara.

Art. 7 Interdictii temporare se stabilesc

- pana la obtinerea AC pe baza de DTAC.
- pana la obtinerea avizului administratorilor de retele

Art. 8 Interdictii totale

- orice activitati, amenajari sau constructii in afara celor de echipare edilitara

Capitolul 3 Conditii de amplasare, echipare si conformare a clădirilor

Art.9 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.10 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/intre ele

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.11 Circulatii si accese carosabile/pietonale

Se vor asigura accese carosabile la toate contructiile aferente retelelor tehnico-edilitare, de min.3,8 latime pe 4,2m inaltime

Se vor asigura ciruculatii pietonale de min 1m latime la toate constructiile aferente retelelor tehnico-edilitare.

Art.12 Stationarea autovehiculelor

Se va asigura un loc de parcare pentru autospeciala, langa constructie.

Art.13 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.14 Aspectul exterior al cladirilor

Nu este cazul

Art.15 Conditii de echipare edilitara

Se vor respecta STAS-urile si normativele in vigoare

Art.16 Spatii verzi si spatii plantate

Parcellele se vor asigura cu perdele de protectie in valoare de min. 20% din suprafata terenului.

Art.17 Imprejmuiri

Constructiile aferente echiparii tehnico-edilitare se vor imprejmui conform normelor in vigoare.

IV. Unitati teritoriale de referinta

U.T.R. - ul este o reprezentare conventionala, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

UTR-urile se identifică cu subzonele funcționale.

Intocmit,
Arh. Corneliu Stefan Zebacinski

ANEXELE REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1

la regulament

AMPLASAREA

construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1 - Construcții administrative

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Președinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8 - Sedii de prefecturi

1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10 - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

- filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2 - Construcții financiar-bancare

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală
Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală

- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2 - Magazin general
Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de

cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4 - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4 - Construcții de cult

1.4.1 - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2 - Mănăstiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcții de cultură

1.5.1 - Expoziții

1.5.2 - Muzee

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Săli de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultură

1.5.8 - Centre și complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11 - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7 - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7 - Construcții de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2 - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4 - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5 - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9 - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8 - Construcții și amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9 - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scururi

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10 - Construcții de turism

1.10.1 - Hotel * _*****

1.10.2 - Hotel-apartament * _*****

1.10.3 - Motel * _**

1.10.4 - Vile ** _*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5 - Bungalouri * _***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6 - Cabane categoria * _***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7 - Campinguri * _****

1.10.8 - Sate de vacanță ** _***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11 - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Anexa Nr. 2

la regulament

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1 - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - 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

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;

- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;

- zona terenurilor și instalațiilor sportive;

- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții

- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;

- zona accese, alei, parcaje;

- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;

- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);

- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;

- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

2.2.5 - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

Anexa Nr. 3

la regulament

ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

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

3.2 - Construcții comerciale

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, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultură

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6 - Construcții de sănătate

3.6.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor 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;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (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.

3.8 - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9 - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Anexa Nr. 4

la regulament

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2 - Construcții financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3 - Construcții comerciale

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

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5 - Construcții de cultură

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7 - Construcții de sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8 - Construcții și amenajări sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2 - 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 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9 - Construcții și amenajări de agrement

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

4.10 - Construcții de turism

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11 - Construcții de locuințe

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

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

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

4.11.2 - 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, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3 - 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 a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12 - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

Anexa Nr. 5

la regulament

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

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

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

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

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

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - 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 construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - 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.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

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

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

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

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Anexa Nr. 6

la regulament

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru 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 totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;

- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

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

6.7 - Construcții de turism și agrement

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

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale 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.