



PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie

310133 ARAD-ROMÂNIA
bd. DECEBAL NR. 2
tel. +4-0257.280.286
fax: +4-0257.280.848
office@proiect-arad.ro
www.proiect-arad.ro

Societate comercială pe acțiuni ■ RC Arad: J/02/304/1991 ■ CIF: RO 1687590



Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL PETRIȘ

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 32.098

Faza: P.U.G.

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA PETRIȘ CU SATELE
APARTINĂTOARE: CORBEȘTI, ILTEU,
OBÂRȘIA, ROȘIA NOUĂ, SELIȘTE

Conținut volum: VOLUMUL III
Regulament aferent P.U.G.
Localitatea **CORBEȘTI**



PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie
Cod RC Arad: J/02/304/1991
CIF: RO 1687590
310133 ARAD-RO Decebal 2
tel.: +4-0257.280.286
fax: +4-0257.280.848
office@proiect-arad.ro
www.proiect-arad.ro

pr. n°: 32.098
faza: P.U.G.
beneficiar: CONSILIUL LOCAL COMUNA PETRIȘ
den. pr.: Plan Urbanistic General comuna PETRIȘ
cu satele aparținătoare: CORBEȘTI, ILTEU,
OBÂRȘIA, ROȘIA NOUĂ, SELIȘTE
REGULAMENT AFERENT P.U.G.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Director: arh. GHEORGHE SECULICI
Șef proiect: arh. CAMELIA PELE

2. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism și amenajarea teritoriului: arh. CAMELIA PELE

3. EDITARE:

Tehnoredactare: teh. pr. IOANA NEDELUCU

Întocmit:
arh. CAMELIA PELE



PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie
Cod RC Arad: J/02/304/1991
CIF: RO 1687590
310133 ARAD-RO Decebal 2
tel.: +4-0257.280.286
fax: +4-0257.280.848
office@proiect-arad.ro
www.proiect-arad.ro

pr. n°: 32.098
faza: P.U.G.
beneficiar: CONSILIUL LOCAL COMUNA PETRIȘ
den. pr.: Plan Urbanistic General comuna PETRIȘ
cu satele aparținătoare: CORBEȘTI, ILTEU,
OBÂRȘIA, ROȘIA NOUĂ, SELIȘTE
REGULAMENT AFERENT P.U.G.

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA PETRIȘ CU SATELE APARTINĂTOARE
CORBEȘTI, ILTEU, OBÂRȘIA, ROȘIA NOUĂ,
SELIȘTE

VOLUMUL II: REGULAMENT DE URBANISM

LOCALITATEA PETRIȘ

VOLUMUL III: REGULAMENT DE URBANISM

LOCALITATEA CORBEȘTI

VOLUMUL IV: REGULAMENT DE URBANISM

LOCALITATEA ILTEU

VOLUMUL V: REGULAMENT DE URBANISM

LOCALITATEA OBÂRȘIA

VOLUMUL VI: REGULAMENT DE URBANISM

LOCALITATEA ROȘIA NOUĂ

VOLUMUL VII: REGULAMENT DE URBANISM

LOCALITATEA SELIȘTE



PROIECT ARAD
 arhitectură & inginerie
 Cod RC Arad: J/02/304/1991
 CIF: RO 1687590
 310133 ARAD-RO Decebal 2
 tel.: +4-0257.280.286
 fax: +4-0257.280.848
 office@proiect-arad.ro
 www.proiect-arad.ro

pr. n°: 32.098
faza: P.U.G.
beneficiar: CONSILIUL LOCAL COMUNA PETRIȘ
den. pr.: Plan Urbanistic General comuna PETRIȘ
 cu satele aparținătoare: CORBEȘTI, ILTEU,
 OBÂRȘIA, ROȘIA NOUĂ, SELIȘTE
 REGULAMENT AFERENT P.U.G.

BORDEROU VOLUM III

I. FOAIE DE CAPĂT.....	1
II. FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI.....	2
III. BORDEROU DE VOLUME	3
IV. BORDEROU VOLUM III.....	4
V. REGULAMENT AFERENT P.U.G.	5
1. DISPOZIȚII GENERALE	5
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII	6
3. ZONIFICAREA TERITORIULUI	14
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN(*)	14
5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	15
6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	18
U.T.R. NR. 1.....	20
U.T.R. NR. 2.....	28
U.T.R. NR. 3.....	55
U.T.R. NR. 4.....	62

Întocmit:
 arh. CAMELIA PELE



REGULAMENT AFERENT P.U.G.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

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

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal Legea Nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicană); H.G.R. Nr. 433/1999 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Ghidul Privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale De Urbanism –Reglementare Tehnica Aprobata cu Ordinul MLPAT NR.21/N/10.04.2000 precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

3. Domeniul de aplicare

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

- intravilanul comunei
- trupuri izolate

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

3.3. Zonificarea funcțională a localității a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General. Zonificarea se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Articolul 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau

dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevazute în anexa 1 la prezentul regulament.

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

Au fost delimitate:

- 4 U.T.R.-uri în cadrul localității Corbești
- 0 U.T.R.-uri trupurile izolate

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

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

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

Articolul 3 - Terenuri agricole din extravilan

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

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

Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

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

Articolul 5 - Suprafețe împădurite

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor

forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

- (2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.
- (3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

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

Articolul 6 - Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

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

Articolul 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la aliniatul (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- (4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene.

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

Articolul 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- (2) Consiliul Județean Arad, prin Hotărârea nr. 27/2000, în studiul "Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate din județul Arad" a stabilit acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și a stabilit condițiile de autorizare a

executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. Aceste mențiuni au fost cuprinse în Ordinul nr 2314/2004 al MINISTERULUI CULTURII SI CULTELOR, astfel pe teritoriul administrativ al comunei PETRIȘ există Parcul castelului Salbek situat în localitatea Petriș datând din anii 1800-1850, In incinta parcului, au fost localizați doi stejari, cu o vârstă de circa 600 de ani.

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

Articolul 9 - Zone construite protejate

Date din ORDINUL 2314/2004 al MINISTERULUI CULTURII ȘI CULTELOR:

- cod AR-II-a-A-00642 “Ansamblul Castelului Salbek”.
- cod AR-II-a-A-00642-01 “Castelul Salbek”
- cod AR-II-a-A-00642 02 “Parcul Castelului Salbek”

Ansamblul castelului se află situat în partea de nord, la marginea localitatii Petriș, datând din anii 1800-1850. Raza de protecție este de 215 m. In prezent este Centrul de servicii sociale.

- cod AR-II-m-A-00597 “Biserica din lemn – Nașterea Maicii Domnului” situată în cimitirul localității Corbești, datand din 1800. Raza de protecție R=220m.
- cod AR-II-m-B-00644 “Biserica de lemn – Sf. Mucenic Dimitrie” situată la nordul localității Roșia Nouă, pe DJ 707, datând din anul 1809. Raza de protecție R=215m.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

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

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

Articolul 10 - Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin **riscuri naturale** se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Zonele expuse la riscuri naturale conform studiului “Zone din Jud.Arad expuse la riscuri naturale” aprobat prin Hotararea Consiliului Județean Arad nr. 26/2000 sunt:

Anexa 4 – localitatea Petris-350 ha terenuri inundabile din care 150 arabil iar 200 ha pasuni si fanete;

Anexa 6 – eroziune de mal Comuna Petris, mal stang, localizare 4960-4970, lungime 1000 m, teren agricol (degradat);

Anexa 10 – centralizator cu zone neproductive din fondul forestier

-Comuna Petris sat Petris - stancarii-abrupturi

-Comuna Petris sat Rosia Noua - stancarii-abrupturi

Anexa 11 – centralizator cu zone neproductive din jud. Arad

-total comuna Petris: 34,02 ha din care: – mlastini = 33,32 ha;

– alte tipuri de zone neproductive = 0,70 ha.

In Planul de Amenajare al Teritoriului National - Sectiunea V Zone de risc natural

–Anexa 5-Unitati administrativ teritoriale afectate de inundatii prevede: “Comuna Petris este afectata de inundatii pe cursuri de apa.”- pozitia 110-

Aceste date sunt conform legii nr. 575/2001 privind aprobarea PATN –Sectiunea V Zone de risc natural-

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

Articolul 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

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

2.2.3. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor articolului 16 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 16 - Lucrări de utilitate publică

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

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

Articolul 13 - Asigurarea echipării edilitare

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

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

2.3.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se face în condițiile respectării prevederilor articolului 18 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 18 - Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare;

- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona *drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

2.3.3. Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR se face în condițiile respectării prevederilor articolului 20 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome “Societatea a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a *infrastructurii* feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome “Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor, și anume:
- a) căi ferate industriale;
 - b) lucrări hidrotehnice;
 - c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canele libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:
- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome “Societatea Națională a Căilor Ferate Române”, pentru lucrările de interes public,

atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome “Societatea Națională a Căilor Ferate Române”

2.3.4. Amplasarea față de aliniament se face în condițiile respectării prevederilor articolului 23 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 23 - Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construire compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- (2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

2.3.5. Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prevederilor articolului 24 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor carosabile conform articolului 25 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 25 - Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate administratorul acestora.

2.4.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor pietonale conform articolului 26 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 26 - Accese pietonale

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

- (2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente în vederea autorizării executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 27 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) 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.
- (2) De la dispozițiile aliniamentului se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) 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.
- (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde se există rețele publice de apă și de canalizare.

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 28 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 28 - Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 29 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

2.6.1. Parcelarea terenului în vederea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 30 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 30 - Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

2.6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii conform articolului 31 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 31 - Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri *imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

2.6.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior se face în condițiile respectării prevederilor articolului 32 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

2.7.1. Autorizația de construire va conține obligația amplasării de spații verzi și împrejuriri conform prevederilor articolului 34 și 35 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 34 - Spații verzi și plantate

- (1) Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Articolul 35 - Împrejuriri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:
 - a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. ZONIFICAREA TERITORIULUI

3. Zone și subzone funcționale

3.1. Zonele funcționale stabilite conform punctului (3.3.) din Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general.

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

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

- **L - ZONA PENTRU LOCUINȚE**

- subzone – locuințe cu regim mic de înălțime;
- locuințe P, P+1, P+2;
- blocuri

- **IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

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

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

- **ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE**

- **A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**

- **SP - ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE**

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

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

- **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- subzone – cimitir;
- platforma colectare, selectare deseuri

- **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

- **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**

- subzone – căi de comunicație rutiere;
- căi de comunicație feroviare;
- căi de comunicație navale;
- căi de comunicație aeriene

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

- **TA - ZONĂ TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN**

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN(*)

- L – Zona pentru locuințe

- IS** - Zona pentru instituții și servicii
ID - Zona pentru unități industriale și depozitare
A - Zona pentru unități agricole
C - Zona pentru căi de comunicație
SP - Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
GC - Zona pentru gospodărie comunală
TE - Zona pentru echipare edilitare

(*)Se vor specifica numai acele zone funcționale care au fost puse în evidență prin documentația elaborată, în partea scrisă și în partea grafică (planșe și UTR-uri).

5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

În cazul comunei Petris în extravilan putem vorbi de următoarele terenuri :

- TA** Terenuri agricole
TH Terenuri aflate permanent sub ape
TC Terenuri ocupate de căi de comunicație
TN Terenuri neproductive
TF Terenuri forestiere

Terenuri agricole

Conform Hotărârii Guvernului nr. 525, din 27 iunie 1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Articol 3 cap. II Anexa

Terenurile agricole din extravilan:

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

Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Conform Legii 18/1991- Legea fondului funciar:

Art. 2 –În funcție de destinație, terenurile sunt:

- a) terenuri cu destinație agricolă, și anume: terenurile agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantatiile de hamei și duzi, pasunile, fanetele, serele, solariile, rasadnițele și altele asemenea – cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate de construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Art. 8 – (1) Stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor care se găsesc în patrimoniul cooperativelor de producție se face în condițiile prezentei legi, prin reconstituirea dreptului de proprietate sau constituirea acestui drept.

Art. 14 – (1) Terenurile cooperativelor agricole de producție situate în extravilanul localităților devin proprietatea cooperativelor sau, după caz, a moștenitorilor acestora, corespunzător suprafețelor aduse sau preluate în orice mod în patrimoniul cooperativei.

Art. 18 –(1) Terenurile din extravilan aduse sau preluate în orice alt mod în patrimoniul cooperativei agricole de producție de la cooperatori sau de la alte persoane care au decedat și nu au moștenitori, precum și terenurile pentru care nu s-au formulat cereri de restituire rămân la dispoziția comisiei.

(2)Toate terenurile cooperativei agricole de producție care nu sunt atribuite conform art. 14-17, precum și terenurile extravilane proprietatea statului aflate în folosința cooperativei, rămân, de asemenea, la dispoziția comisiei, urmând a fi atribuite altor persoane îndreptățite, potrivit prevederilor prezentei legi.

(3) Ternurile neatribuite, rămase la dispoziția comisiei, trec în domeniul privat al comunei, orașului sau al municipiului, urmând a fi puse la dispoziția celor care doresc să întemeieze sau să dezvolte exploatații agricole, prin închiriere, concesiune sau vânzare, în condițiile legii.

Art. 41 – (1) Terenurile agricole fără construcții, instalații, amenajări de interes public, intrate în proprietatea statului și aflate în administrarea primăriilor la data prezentei legi, se vor restitui foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora, fără a se putea depăși suprafața de 10 ha de familie în echivalent arabil.

Art. 67 – (1) Terenurile situate în intravilan și extravilan pot fi înstrăinate, indiferent de întinderea suprafeței, prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică.

– (2) În toate cazurile de dobândire, prin acte juridice între vii, proprietatea dobânditorului nu poate depăși 100 ha teren agricol în echivalent arabil, de familie, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare.

Art. 69 – (1) Înstrăinarea de terenuri agricole în extravilan, prin vânzare, se face prin exercitarea dreptului de preempțiune.

Art. 77 – Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor arabile ale persoanelor juridice, în alte categorii de folosință agricolă, se poate face cu avizul organelor agricole de specialitate județene, numai în următoarele cazuri:

a. terenuri arabile situate în zonele de deal, ce constituie enclave din masivele de vii și livezi, din podgoriile și bazinele pomicole consacrate, stabilite de organele de specialitate ale Ministerului Agriculturii și Alimentației, pot fi transformate în plantații viticole și pomicole;

b. terenurile arabile cu soluri nisipoase pot fi amenajate și transformate în plantații viticole și pomicole;

Art. 92 – (1) Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasă I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

(3) Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasă I și a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotărâre a Guvernului și cu avizul Ministerului Agriculturii și Alimentației.

Terenuri aflate permanent sub ape

Conform Legii 18/1991- Legea fondului funciar:

Art. 2 – În funcție de destinație, terenurile sunt:

a. terenuri aflate permanent sub ape, și anume: albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale;

Terenuri ocupate de cai de comunicație

Conform ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor și legii nr. 82/ 1998 pentru aprobarea ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificări și completări)

CAPITOL I secțiunea I

Art. 1 – (1) Regimul drumurilor reglementează în mod unitar administrarea drumurilor publice și private, dobândirea și folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea și controlul activităților în legătură cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice și private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, întreținerea și exploatarea drumurilor.

(2) Prevederile prezentei ordonanțe se aplică integral tuturor drumurilor publice și parțial, drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice.

(3) Face parte integrantă din drum, podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, opriri și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

(4) De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum clădirile de serviciu și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatarei drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

CAPITOL I secțiunea a II a

Art. 5 – Din punct de vedere funcțional și administrativ – teritorial , în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii:

- drumuri de interes național
- drumuri de interes județean
- drumuri de interes local

Art. 6 – Drumurile de interes național aparțin proprietății publice a statului și cuprind drumurile naționale, care asigură legăturile cu Capitala țării, cu reședințele de județ, cu obiectivele de interes strategic național, între ele, precum și cu țările vecine.

Art. 7- Drumurile de interes județean fac parte din proprietatea publică a județului și cuprind drumurile județene care asigură legătura între:

- reședințele de județ cu municipiile, cu orașele, cu reședințele de comună
- reședințe de comună

Art.8 – Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul careia se află și cuprind:

Drumurile comunale, care asigură legăturile:

- între reședința de comună cu satele componente sau alte sate
- între sate

Drumurile vicinale sunt drumuri ce deservește mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora.

CAPITOL II secțiunea I

Art. 16 – (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa 1 la prezenta ordonanță.

Anexa nr. 1

Limitele zonelor drumurilor

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului: - drumuri naționale – 22 m
- drumuri județene – 20 m
- drumuri comunale – 18 m

fiecare reprezentând distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.

CAPITOL II secțiunea V

Art. 46 Realizarea în zona drumului public a oricarei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.



PROIECT ARAD

arhitectură & inginerie

Cod RC Arad: J/02/304/1991

CIF: RO 1687590

310133 ARAD-RO Decebal 2

tel.: +4-0257.280.286

fax: +4-0257.280.848

office@proiect-arad.ro

www.proiect-arad.ro

pr. n°: 32.098

faza: P.U.G.

beneficiar: CONSILIUL LOCAL COMUNA PETRIȘ

den. pr.: Plan Urbanistic General comuna PETRIȘ
cu satele aparținătoare: CORBEȘTI, ILTEU,
OBÂRȘIA, ROȘIA NOUĂ, SELIȘTE
REGULAMENT AFERENT P.U.G.

6. UNITĂȚI TERITORIALE

DE

REFERINȚĂ

U.T.R. nr. 1

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L - zonă pentru locuințe
 - Lm1a,b - subzonă locuințe cu regim mic-mediu de înălțime
 - IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISct1a - subzonă construcții de cult – (casă parohială)
 - IScl1a – subzona construcții de cultură – cămin cultural
 - ISco1a – subzona construcții comerciale și de deservire
 - ISi1a – subzona construcții de învățământ
 - GC - zonă gospodărie comunală
 - GCpd1a - subzonă gospodărie comunală – platformă colectare, selectare deseuri
 - C – zonă căi de comunicație
 - Cr1a – subzona căi de comunicații rutiere – DJ 707
 - TA – zona terenuri agricole
 - TA1a,b – subzonă terenuri agricole in intravilan
 - Th1a – subzonă terenuri aflate permanent sub ape

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

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
- În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit:
- spații comerciale
 - prestări servicii
 - construcții administrative și financiar bancare
 - construcții de cultură
 - construcții de cult
 - spații verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
 - se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe doar după întocmirea de PUZ în zonă.
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii, unități de învățământ, sănătate, cult).
- subzonele: Lm1a,b; ISct1a; IScl1a; ISco1a; ISi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.
 - în zona platformei de colectare, selectare deseuri, trebuie să existe o zonă de protecție față de zonele învecinate.
 - în zonele cu restricții temporare de construire, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de aceasta.

- Art. 6** - Interdicții temporare
- interdicție temporară de construcție până la elaborarea de P.U.Z. în zona centrală.

- Art. 7** - Interdicții permanente
- Nu se vor autoriza construcții de unități industrial-agricole și de depozitare în zonă.
- Nu se vor face îndesiri în zonă.

- subzonele: Lm1a,b; ISct1a; ISc1a; ISco1a; ISi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă - subzona: Lm1a,b; Lb1a

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

- subzonele: Lm1a,b; ISct1a; ISc1a; ISco1a; ISi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

• **Utilizări permise**

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

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor, a panourilor independente de reclamă publicitară, se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm1a,b; ISct1a; ISc1a; ISco1a; ISi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

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

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

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

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

– Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

Pentru zonele pentru care se elaborează un P.U.Z. și se aproba conform legii, se va păstra aliniamentul propus de acesta.

- subzonele: Lm1a,b; ISct1a; ISc1a; ISco1a; ISi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 2,00m;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:

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

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

- subzonele: Lm1a,b; ISct1a; ISc1a; ISco1a; ISi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

- subzonele: Lm1a,b; ISct1a; ISc1a; ISco1a; ISi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

• **Utilizări permise**

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

- subzonele: Lm1a,b; ISct1a; ISc1a; ISco1a; ISi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

- **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

Construcțiile de locuințe

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

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

- cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;

- subzona: Lm1a,b.

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

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

- **Utilizări interzise**

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

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

3.2. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

– se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.

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

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

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

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

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

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

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

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

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

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

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

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M;

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

În zonele puse în interdicție temporară de construcție se va respecta regimul de înălțime propus de P.U.Z.-ul ce urmează să se elaboreze și să se aprobe.

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

- zona centrală : 80%

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

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

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

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

Construcțiile comerciale pentru clienți:

- un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii.
- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

La construcțiile noi:

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

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

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

Art. 27 - Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
– Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m).

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

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

- subzonele: Lm1a,b; Isct1a; Isc1a; Isco1a; Isi1a; Gcpd1a; Cr1a; TA1a,b; Th1a.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 2

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
- L - zonă pentru locuințe
 - Lm2a,b. - subzonă locuințe cu regim mic /mediu de înălțime, P, P+1
 - Id – zona construcții industriale
 - Idn2a. - subzonă subzona construcții industriale nepoluante - moară
 - Gc – zona gospodarie comunală
 - Gcpd2a– subzona gospodarie comunală – platformă colectare, selectare deșeuri
 - C – zona căi de comunicații
 - Cr2a– subzona căi de comunicații rutiere – DJ 707
 - TA – zona terenuri agricole
 - TA2a,b. – subzona terenuri agricole în intravilan
 - Th2a – subzona terenuri aflate permanent sub ape

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
- funcțiunea de locuire

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

În zona sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit:

- spații comerciale și prestări servicii
- unități de învățământ
- construcții administrative și financiar bancare
- construcții de sănătate
- construcții de cultură
- spații verzi și locuri de joacă

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
 - se va autoriza executia construcțiilor de locuințe, doar după întocmirea de PUZ în zonă.
 - se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii, unități de învățământ, sănătate, cult, etc)
 - subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
- construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.
 - În zona platformei de colectare, selectare a deșeurilor, trebuie să existe o zonă de protecție față de zonele învecinate.

- Art. 6** - Interdicții temporare
- nu au fost prevăzute

- Art. 7** - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industrial-agricole și de depozitare în zona.

Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în subzona Th2a,b.

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de $1^{1/2}$ h la solstițiul de iarnă - subzonele: Lm2a,b

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

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

- subzonele: Lm2a,b.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

• **Utilizări permise**

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

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b;

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

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

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

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

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b;

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 2,00m;

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

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

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

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

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b;

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

- **Utilizări permise**

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau

cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

- **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor
 - subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

- **Construcțiile de locuințe**

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30m - o singură bandă de 3,5m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100m - minimum 2 benzi (total 7m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere;
 - accese la parcaje și garaje
 - subzonele: Lm2,a,b; TA2a

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

- **Art. 17 - Accese pietonale**

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

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

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

- **Utilizări interzise**

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

3.2. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

– se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.

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

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

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

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

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

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

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

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

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

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

– asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;

– forme și dimensiuni adecvate

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

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

- subzonele: Lm2a,b.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- subzonele: Lm2a,b.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- subzonele: Lm2a,b.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

- zone rurale: 30%

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

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

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

- 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale de lot propriu;

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

Construcțiile comerciale pentru clienți:

Un loc de parcare la 200 mp suprafața desfașurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii.

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

La construcțiile noi:

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

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

Art. 27 - Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

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

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

- subzonele: Lm2a,b; Idn2a; Cr2a; Gcpd2a TA2a,b; Th2a.

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 3

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
 Lm3a,b- zona pentru locuințe
 -Lm3a,b – subzona locuințe cu regim mic – mediu de înălțime
 IS – zona pentru instituții publice și servicii de interes general
 - Isct3a,b. – subzona construcții de cult.
 GC – zona gospodărie comunală
 - Gcc3a – subzona gospodărie comunală – cimitir
 - GCpd3a – subzona gospodărie comunală – platforma colectare,selectare deșeurilor
 C – zona pentru căi de comunicații și construcții aferente
 - Cr3a – subzona căi de comunicații rutiere – DJ 707
 Sp – zona spații verzi
 - Spv3a – subzona spații verzi – aliniamente, perdele de protecție
 TA – zona terenuri agricole
 - TA3a,b – subzona terenuri agricole în intravilan
 Th3a – subzona terenuri aflate permanent sub ape

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
 – Funcțiunea de locuire.

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:
 În zonă sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuire
 – spații comerciale, prestări servicii
 – unități de învățământ
 – construcții de sănătate.
 – spații verzi, aliniamente și locuri de joacă

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
 – se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
 – se vor autoriza execuția construcțiilor de locuințe
 – se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuințe (spații comerciale și prestări servicii), doar după elaborarea P.U. Z.-ului în zonă.
 – se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare subzonei de cimitir - construcții de cult
 • subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b. Gcc3a; TA3a,b

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
 – construcții, cu condiția respectării servitutelor de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.
 – În zona de protecție a “Bisericii de lemn – Nasterea Maicii Domnului”, se va ține cont de raza de protecție de 220 m. și nu se vor autoriza execuția lucrărilor în zona respectivă, fără avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național al județului Arad.
 – În zona platformei de colectare, selectare, deșeurilor trebuie să existe o zonă de protecție față de subzonele învecinate
 – În zona cimitirului trebuie să existe perdele de protecție pe margini și o zonă de protecție de 50 m în jurul lui în care nu se vor autoriza construcții
 – subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; TA3a,b

- Art. 6** - Interdicții temporare
 Nu au fost prevăzute.

Art. 7 - Interdicții permanente

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

Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în subzonele: TH3a; Spv3a

Nu se vor autoriza nici un fel de construcții amplasate în zonele de protecție, stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului.

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

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

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; TA3a,b.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. Amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară se va face respectând condițiile impuse mai sus.

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a.

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

– Nu este cazul.

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

– Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

– Nu este cazul.

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

– Nu este cazul.

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

– construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente

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

– se vor respecta distanțele minime obligatorii între clădiri

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

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

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii - PUZ

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

Pentru fundamentarea deciziilor în elaborarea și aprobarea PUZ, pot fi incluse studii de fundamentare - istorice, altimetrice, privind morfologia țesutului urban.

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

– distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 2,00m;

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

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

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

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

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; TA3a,b

Art. 16 - Accese carosabile

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

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

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

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a.

- **Utilizări permise**

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a.

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a.

- **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a.

Construcțiile de locuințe

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

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

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

- subzonele: Lm3a,b.

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- subzonele: Lm3a,b; GCpd3a; TA3a,b; TH3a,b,c

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

- **Utilizări interzise**

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a.

3.2. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

– se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 10m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.

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

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

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

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a.

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a.

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

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

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

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a.

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

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

- subzonele: Lm3a,b; TA3a,b;

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- subzonele: Lm3a,b, TA3a,b;

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

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

- subzonele: Lm3a,b, TA3a,b;

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

- zone rurale

– subzona locuințe: 30%

- subzonele: Lm3a,b, TA3a,b;

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

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

Construcții de locuință – vor fi prevazute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare la 1 – 5 locuințe unifamiliale de lot propriu.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințe individuale vor fi prevazute garaje în procent de 60 – 100%.

Construcțiile comerciale pentru clienți:

Un loc de parcare la 200 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii.

- subzonele: Lm3a,b, TA3a,b;

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

La construcțiile noi:

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

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a

Art. 27 - Împrejmuiri

– Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

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

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

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

- subzonele: Lm3a,b; Isct3a,b; Gcc3a; GCpd3a; Cr3a; Spv3a; TA3a,b; Th3a

NOTĂ:

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

U.T.R. nr. 4

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

- Art.1** - Tipuri de subzone funcționale
 L - zonă pentru locuințe
 – Lm4a,b - subzonă locuințe cu regim mic / mediu de înălțime
 Cr - zonă căi de comunicație
 – Cr4a – zona căi de comunicații rutiere – DJ 707
 TA4a,b – subzona terenuri agricole în intravilan
 Th4a - subzonă terenuri aflate permanent sub ape

- Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei
 – funcțiunea de locuire

- Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

In zona sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuire

- spații comerciale, prestări servicii
- unități de învățământ;
- construcții de sănătate;
- spații verzi, aliniamente și locuri de joacă

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4** - Utilizări permise
 – se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru cladirile existente;
 – se vor autoriza execuția construcțiilor de locuințe;
 – se vor autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuințe (spații comerciale și prestări servicii) doar după elaborarea de PUZ în zonă.
 • subzonele: Lm4a,b; TA4a,b.

- Art. 5** - Utilizări permise cu condiții
 – construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

- Art. 6** - Interdicții temporare
 – nu au fost prevăzute

- Art. 7** - Interdicții permanente

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

Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în subzonele Th4a

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

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

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

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

• **Utilizări permise**

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

• **Utilizări admise cu condiții**

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

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

• **Utilizări interzise**

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a.

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

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

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

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

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

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

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

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

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

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

– distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 2,00m;

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

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

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

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

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

- subzonele: Lm4a,b; TA4a,b;

Art. 16 - Accese carosabile

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

– se va asigura acesul carosabil direct între parcela și drumul public.

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

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

• **Utilizări permise**

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

• **Utilizări admise cu condiții**

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

• **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

– alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

Construcțiile de locuințe

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

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

- subzonele: Lm4a,b;

Art. 17 - Accese pietonale

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

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

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

• **Utilizări permise**

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

• **Utilizări admise cu condiții**

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

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

• **Utilizări interzise**

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

3.2. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

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

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale:

- se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanța minimă 10m. între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când se va realiza.

Cu avizul organelor administrației publice competente, pentru celelalte categorii de construcții:

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

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

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

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

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

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

Art. 21 - Parcelare

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

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

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

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime: P, P+1, P+M

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

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

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

- subzonele: Lm4a,b; TA4a,b.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;

- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.
 - subzonele: Lm4a,b; TA4a,b.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

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

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

- zone rurale
 - subzona locuințe:..... 30%
 - subzonele: Lm4a,b; TA4a,b.

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

Art. 25 - Parcaje

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

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

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

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

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

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

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

- 1 loc de parcare la 1 – 5 locuințe unifamiliale de lot propriu.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințe individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 – 100%

Construcțiile comerciale pentru clienți:

Un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp, la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii.

- subzonele: Lm4a,b; TA4a,b.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

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

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

La construcțiile noi:

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

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

Art. 27 - Împrejurimi

- Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2m).

– Împrejmuiri opace vor fi acceptate în zonele în care modul tradițional de realizare a împrejmuirilor este specific.

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

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

- subzonele: Lm4a,b; Cr4a; TA4a,b; Th4a

NOTĂ:

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

Întocmit:
arh. CAMELIA PELE