
1.GENERALITĂȚI

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

A. Regulamentul local de urbanism este documentația aferentă Planului Urbanistic General al comunei Măciuca care explică și detaliază conținutul acestui plan, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

B. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

C. După aprobare, prezentul Plan urbanistic general împreună cu regulamentul local de urbanism aferent sunt opozabile în justiție.

D. Regulile de urbanism cuprinse în prezentul R.L.U. constituie un ansamblu de principii urbanistice prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor ce urmează a se executa, în acord cu prevederile legale.

E. Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

A. Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din: legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor; norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora; reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă - configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

B. Prevederile prezentului R.L.U. trebuie să fie permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Regulamentul local de urbanism este elaborat în conformitate cu Legea nr.50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor, cu Ordinul MLPTL nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

Codul civil român

- Legea nr.18/1991 a fondului funciar (republicată)
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată și modificată)
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr.33 / 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999)
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

DOMENIUL DE APLICARE

A. Prezentul R.L.U. se aprobă prin hotărâre a Consiliului local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

B. Valoarea indicilor urbanistici propuși pentru fiecare subzonă funcțională se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100 (\%)$$

$$CUT = Sd/Sp$$

în care:

Sc = suprafața construită la sol

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în fișa bunului imobil)

C. Retragerile față de aliniamentele propuse și retragerile minime față de limitele laterale sau de limita din spate sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru nici una din construcții în cazul autorizării construirii pe baza acestui Regulament. Retragerile sunt obligatorii și vor fi înscrise în CU.

D. Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute de prezentul Regulament. În acest scop, certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

E. Autorizarea construirii se va face pe baza PAC elaborat de un arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură. Această condiție este valabilă și pentru reparațiile și extinderile viitoare ale clădirilor, pentru amenajarea spațiilor comerciale, a împrejurimilor, a firmelor, precum și a semnalelor și mobilierului stradal.

F. Autorizarea construirii în zonă se poate face după scoaterea terenului din circuitul agricol, în conformitate cu prevederile Legii nr.18/1991 republicată.

G. Autorizarea construirii pe parcele se face separat pentru următoarele categorii de lucrări:

- Lucrări de trasare a drumurilor, spațiilor publice și a parcelelor;
- Lucrări de construire pe parcele.
- Pentru fiecare din aceste categorii de lucrări se emite CU separat.

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

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

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

C – ZONA CENTRALĂ

E – ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE

E1 – Subzona echipamentelor publice existente

E2 – Subzona echipamentelor publice extinse sau propuse

F – ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

L – ZONA DE LOCUIT

L1 – Subzona locuințelor individuale și colective, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, având înălțimea maximă P+2 etaje;

A – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 – Zona de activități agro-industriale;

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 – Subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală;

G2 – Subzona cimitirelor.

C – ZONA CENTRALĂ

Zona centrală este constituită din diferite funcțiuni publice și de interes general mixtate cu locuințe, dispuse de-a lungul principalei artere de circulație a localității.

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca – pe ansamblu – acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din Acđ.

Este recomandabil ca pentru această zonă să se elaboreze un Plan urbanistic zonal (PUZ) cu dublu scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente.

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;

- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- sport în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din Adc pentru fiecare operațiune.

Se interzice comercializarea băuturilor alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

Dimensiune minimă a parcelei construibile este de 350 mp cu un front minim la stradă de 15,00 metri.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30,00 metri.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor independente sau cuplate la un calcan lateral. În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente.

Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,00 metri. Fac excepție de la această regulă numai situațiile de

marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale.

Pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior situat la o distanță de maxim 20,00 metri față de aliniamentul la stradă.

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

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu.

Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament.

În cazul fronturilor discontinue în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

Se interzice construirea pe limita parcelei, dacă aceasta este și limita de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,00 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor.

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dint-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.

În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre stăzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și – dacă este cazul - dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri înălțime și minim 1,80 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

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

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice și tema beneficiarului.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- 85% în zona de șes, cu excepția funcțiunilor publice;
- 35% în zona de versanți construibili, cu excepția funcțiunilor publice.

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

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice și tema beneficiarului.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- 2,2 mpAdc/mp teren în zona de șes, cu excepția funcțiunilor publice;
- 1,00 mpAdc/mp teren în zona de versanți, cu excepția funcțiunilor publice.

E – ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE (DOTĂRI)

E1 – SUBZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE EXISTENTE

În această subzonă sunt cuprinse dotările publice în construcții independente amplasate pe terenuri afectate exclusiv funcțiunii respective.

Întrucât este probabilă reactualizarea indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi adaptate în consecință.

Pe terenurile în pantă și sensibile la umeziri excesive sunt necesare măsuri pentru prevenirea producerii de alunecări de teren, prin:

- Asigurarea scurgerii corecte a apelor meteorice pe versanți;
- Eliminarea posibilităților de pierdere de apă din rețelele și branșamentele de alimentare cu apă și canalizare;
- Plantarea de arbori și pomi cu rădăcini pivotante pe conturul parcelelor pentru asigurarea stabilității terenului;
- Fundarea clădirilor propuse pe fundații clasice, de suprafață, izolate sau continue, încastrate în terenul natural sub limita de îngheț.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele echipamente publice: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, construcții de cult, biblioteci de cartier, precum și alte tipuri de noi echipamente publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective, cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale.

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

(1) Conform posibilităților de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile.

(2) Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

(3) Pentru construcțiile de cultură și celelalte construcții ce cuprind săli de reuniuni având min.200 locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de min.0,60 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice; acest spațiu se adaugă la suprafața spațiilor plantate normate.

Se vor asigura următoarele suprafețe minime de teren:

- pentru învățământul preșcolar (grădinițe) – 22 mp/copil
- pentru școli de diferite categorii – 20 mp/elev
- pentru construcțiile de sănătate (dispensar) – 5 mp/consultație
- idem (creșe) – 25 mp/copil

(4) Pentru construcțiile de învățământ, raportul dintre terenul ocupat de construcții și terenul amenajat (cuprinzând curtea de recreație, amenajări sportive, zona verde, grădina, etc) va fi de 1/3.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

(2) În cazul clădirilor izolate, retragerea de la aliniament va fi de minim 10,00 metri.

(3) În cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și această distanță, dar nu cu mai puțin de 6,00 metri.

(4) În cazul în care buna funcționare a echipamentului nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din UTR-urile adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.

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

(1) Conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

(2) În cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la comișe măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5,00 metri.

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

(1) Conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

(2) În cazul în care nu există alte prevederi, clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚIE ȘI ACCESE

Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor, în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice.

(2) Se va asigura următorul număr de locuri de parcare:

- construcții de cultură – min.1 loc de parcare/10 locuri în sală
- construcții de cult – min.5 locuri de parcare
- construcții de învățământ – 4 locuri de parcare/12 cadre didactice
- construcții de sănătate (dispensare) – 1 loc de parcare/4 angajați + spor 10%
- idem (creșe, farmacii, centre de recoltare sânge, etc) – 1 loc de parcare/10 angajați

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform caracterului zonei, funcțiunii specifice și vecinătăților.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform normelor în vigoare.

(2) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 15% cu arbori.

(3) Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 mașini și înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) Echipamentele publice vor fi înconjurate spre domeniul public cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m, dublat de un gard viu.

(2) Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe

colective medii și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

(3) Toate tipurile de împrejurimi pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de 2,00 mp.

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

(1) Conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

(2) Neexistând un procent maxim normat de ocupare, POT se stabilește prin studiul de fezabilitate.

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

(1) Conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

(2) Neexistând un coeficient maxim normat de ocupare, CUT se stabilește prin studiul de fezabilitate.

F – ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de folosință care conține lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte.

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși; la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Nu este cazul.

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

Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6,00 metri de la aliniament; lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

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

(1) Bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10,00 metri de la limitele laterale și posterioare ale parcelor.

(2) Celelalte clădiri pentru activități complementare se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de 5,00 metri.

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

Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

(2) Aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform normelor în vigoare.

(1) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori.

(2) Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri, având înălțimea totală de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, dublat de un gard viu.

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

Conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

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

Conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

L – ZONA DE LOCUIT

L1 – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE, CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ, AVÂND ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ P+2 ETAJE

Subzona cuprinde terenuri destinate locuirii, cu sau fără activități complementare acesteia.

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale mici cu maxim P+2 etaje, în regim de construire cuplat sau izolat.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.

(2) Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor.

(3) Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria nivelului curent.

(4) Se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă.

(5) Se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor, depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințe sau echipamente publice să se respecte o distanță minimă de 25,00 metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care îndeplinesc cel puțin una din condițiile următoare: a) depășesc suprafața de 200 mp ADC, b) generează un trafic important de persoane și mărfuri, c) au program prelungit după orele 22.00, d) pot produce poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin: traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), utilizarea incintei pentru depozitare și producție, deșeurile produse și/sau programul de activitate;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

(1) Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, precum și acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal obținută, de minim 3,00 metri.

(2) Parametrii geometrici ai parcelei vor fi corelați cu relieful terenului și cu traseul circulațiilor.

(3) Forma parcelelor trebuie să permită înscrierea unor clădiri cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Retragerile față de aliniament sunt obligatorii pentru toate clădirile propuse pe parcele.

(2) Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 4,00 metri.

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

(1) Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,00 metri.

(2) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

(3) Retragera față de limita posterioara a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

(4) Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela trebuie să dispună de un acces carosabil de minim 3,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi 10,00 metri; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

(2) Înălțimea clădirilor se măsoară de la nivelul terenului la cornișa clădirii, pe mijlocul fiecărei fațade a clădirii.

(3) Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2,20 metri).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei.

(2) Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș.

(3) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

(4) În cazul realizării etapizate a clădirilor, corpul de clădire executată în prima etapă va avea următoarele caracteristici:

- Suprafața construită la sol (S_c) = 60,00 mp
- Lungimea celei mai mici laturi a clădirii (L) = 6,00 m
- Înălțimea minimă la cornișă (H_c) = 4,00 m

(5) Orice intervenții în zonele de protecție de orice fel se vor aviza în condițiile legii.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

(2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

(2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

(3) În zonele cu pante pronunțate (de versanți) se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor (pivotante).

(4) Organizarea spațiilor plantate în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor de plantare în concordanță cu art.607, 608, 609 din Codul Civil.

(5) Distanța de plantare a arborilor sau pomilor înalți este de minim 2,00 m față de limitele de proprietate și de minim 3,00 m față de clădire; pentru plantații joase și arbuști, distanța minimă este de 0,50 m.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejmuire va fi o componentă obligatorie pentru PAC.

(2) Realizarea împrejmuirii parcelelor se va face cu respectare prevederilor art.584, 600 și 604 din Codul Civil.

(3) Împrejmuirile spre fațadă și spre domeniul public (indiferent de situarea acestuia) vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri dar nu mai puțin de 1,80 metri (din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 m) și vor fi transparente pe min.50% din suprafață.

(4) Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau din spatele parcelei (cu excepția celor adiacente domeniului public) vor fi opace, cu înălțimea de maxim 2,20 m, dar nu mai puțin de 2,00 m.

(5) Soclurile trebuie să permită scurgerea apelor pluviale.

(6) Se recomandă ca împrejmuirile să fie dublate de gard viu.

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 0,60 mp.Adc/mp.teren pentru înălțimi P+1, 0,90 mp.Adc/mp.teren pentru înălțimi P+2.

A – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 – ZONA DE ACTIVITĂȚI AGRO-INDUSTRIALE;

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere PUZ.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Conform PUZ.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Conform PUZ.

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

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,00 metri și o suprafață minimă de 3000 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare. Ele vor fi însă obligatoriu mai mari de 6,00-8,00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- (1) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- (2) Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

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

- (1) Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 metri.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- (3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform PUZ.
- (2) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, cu lățime de minim 4,00 metri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform PUZ.
- (2) Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate trebuind să aibă prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare-descărcare și întoarcere.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform PUZ.
- (2) Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,00 metri.
- (3) În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

(2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice.

(2) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

(2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

(3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Parcelele vor fi delimitate de domeniul public cu un gard transparent, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m, dublat de un gard viu.

(2) Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

(3) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

(4) Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de 2,00 mp.

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

Conform PUZ dar nu mai mare de 50%.

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

Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10 mc/mp teren.

V - SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

Zona spațiilor plantate, agrement și sport se compune din următoarele categorii:

- V1 – Amenajări sportive
- V2 – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede
- V3 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică
- V4 – Păduri din intravilan
- V5 – Fâșii de protecție sanitară

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) V1 – Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate.

(2) V1+V2+V3+V4+V5 - conform legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) În toate subzonele se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafețelor înverzite.
- (3) V3+V5 - Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică și în fâșiile de protecție sanitară.
- (4) Prin regulament se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de 2,00 mp.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- G1 – Construcții și amenajări izolate pentru gospodărie comunală;
- G2 – Cimitire.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) G1 – construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală
- (2) G2 – cimitire, capele, spații pentru administrație

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

G1 – Pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

Fără obiect.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G1 – Clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament în zona rezidențială la distanța de minim 4,00 metri.

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

G1 – Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

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

- (1) G1 – Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 metri sau conform normelor tehnice specifice.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

G1 – Staționarea pentru admitere în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1 – Înălțimea clădirilor nu va depăși 12,00 metri, cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1 – Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațadele principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) G1 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice

care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

(2) G2 – Se vor asigura puncte de apă, un punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) G1 – Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

(2) G2 – Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(1) Parcelele vor fi delimitate de domeniul public cu un gard transparent, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m, dublat de un gard viu.

(2) Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

(3) Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

(4) Toate tipurile de împrejurimi pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de 2,00 mp.

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

G1 – POT maxim = 50%

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

G1 – CUT maxim = 0,60 mp.Adc/mp.teren

PREZENTUL REGULAMENT ESTE APROBAT CU HOTĂRÂREA
NR.....DIN..... A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MĂCIUCA.

2.ANEXE LA REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

ANEXA 1

AMPLASAREA

1.1.	– Construcții administrative
1.1.10.	– Sedii de primării
Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală.	
1.1.11.	– Sedii de partid - filiale
Amplasament: reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație	
1.1.12.	– Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.
Amplasament: reședințe de comună;	
1.1.13.	– Sedii de birouri
Amplasament: reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație	
1.3.	(1) Construcții comerciale
1.3.1.	- Comerț nealimentar
Amplasament: în zonele de interes comercial	
1.3.4.	- Piață agroalimentară
Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială	
1.3.5.	- Comerț alimentar
Amplasament: în zona de interes comercial	
1.3.6.	– Alimentație publică
Amplasament: în zonele de interes comercial, în zonele turistice și de agrement	
1.3.7.	– Servicii
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement	
• se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit	
1.4.	– Construcții de cult
1.4.1.	– Lăcașe de cult
Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale	
1.4.2.	– Mănăstiri
1.4.3.	– Schituri
Amplasament: în afara localităților	
• extinderea mănăstirilor vechi – monumente istorice – se va face cu respectarea prevederilor legale	
1.4.4.	– Cimitire
Amplasament: la marginea localității	
• extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale	
1.5.	– Construcții de cultură
1.5.7.	– Case de cultură
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde	
• este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement	
• se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante	
1.6.	– Construcții de învățământ
1.6.1.	– Învățământ preșcolar (grădinițe)
Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500m	
1.6.2.	– școli primare
1.6.3.	– școli gimnaziale
1.7.	– Construcții de sănătate
1.7.2.	– Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului	
• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare	
1.7.4.	– Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)
Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini, etc.)	
• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare	

1.7.7.	– Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)
Amplasament:	independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate / locuințe
	• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare
1.7.9.	– Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ... n grupe)
Amplasament:	în cadrul unor construcții publice / locuințe
	• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare
	• se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil
1.7.10.	- Leagăn de copii
Amplasament:	în general în zone extraorășenești
	• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare
1.8.	- Construcții și amenajări sportive
1.8.2.	– Stadioane
Amplasament:	în zone verzi, nepoluante, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
1.8.7.	– Popicării
Amplasament:	în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.
1.9.	- Construcții de agrement
1.9.1.	– Locuri de joacă pentru copii
Amplasament:	în cadrul zonei de locuit
	• Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații
1.9.2.	– Parcuri
1.9.3.	– Scuaruri
Amplasament:	se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații
1.10.	- Construcții de turism
1.10.3.	– Motel * - **
1.10.4.	– Vile ** - *****
Amplasament:	în zone nepoluate, bogat plantate
	• se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
	• se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare
1.10.6.	- Cabane categoria *-***
Amplasament:	în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.
1.10.7.	Campinguri *-****
1.10.8.	Sate de vacanță **-***
Amplasament:	în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, trenuri sub nivelul mării, zone inundabile).
1.11.	- Construcții de locuințe
Amplasament:	se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații.

ANEXA 2

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1.	– Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:
2.1.4.	– Zone rurale - 30 %
2.1.7.	Zone de recreere
	- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.
2.2.	- Condiții de amplasare în cadrul terenului
2.2.1.	Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni
	Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.7., 1.8.2, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m ² /loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se

va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament .

2.2.2. - Construcții de învățământ

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

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

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

Proc. max. de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

-25 % teren ocupat de construcții;
-75 % amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină cu flori) din terenul total.

2.2.3. - Construcții de sănătate

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

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol de decorativ și de protecție.

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

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație. Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente. Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșe speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

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

2.2.4. - Construcții și amenajări sportive

Pentru maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

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

ANEXA Nr. 3

O R I E N T A R E A
construcțiilor față de punctele cardinale

3.1. – Construcții administrative și financiar-bancare

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

3.3. – Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

3.4.	– Construcții de cult
	Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.
3.6.	– Construcții de învățământ
	- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
3.7.	– Construcțiile de sănătate
3.7.1.	- Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.4 vor avea: - saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest; - laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord; - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
3.7.3.	- Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest
3.8.	– Construcțiile și amenajările sportive
	Vor fi luate măsuri de protecție împotriva înșoririi excesive: - copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții; - plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă; Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcție nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest / est.
3.10.	– Construcțiile de locuințe
	Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA 4

ACCESSE CAROSABILE

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

4.1.	– Construcții administrative
4.1.1.	- Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.10 vor fi prevăzute cu: - accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a după caz: - accesele carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locuri de parcare aferente; - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
4.1.2.	- Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 – 1.1.13 vor fi prevăzut cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.
4.3.	– Construcții comerciale
4.3.1.	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
4.3.2.	- în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
4.4.	– Construcții de cult
	Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.
4.5.	– Construcțiile de cultură
4.5.1.	- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
4.6.	– Construcții de învățământ
4.6.1.	- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
4.6.2.	- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7.	– Construcții de sănătate
4.7.1.	- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.
4.7.2.	- Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin: -străzi de categoria a IV-a de deservire locală; -străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.
4.7.3.	- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după următoarele: -cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 m; -cu două benzi de circulație de 7m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m
4.7.4.	- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
4.8.	– Construcții și amenajări sportive
4.8.1.	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere
4.9.	– Construcții și amenajări de agrement
	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere
4.10.	– Construcții de turism
4.10.1.	- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
4.10.2.	- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
4.10.3.	- Numărul acceselor și conformarea lor se va da în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
4.11.	– Construcții de locuințe
4.11.1.	- Pentru locuințe unifamiliale cu accese și lot propriu se vor asigura: -accese carosabile pentru locatari; -accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; -alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; -în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături): -cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime; -cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
4.11.2.	- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: -accese carosabile pentru locatari; -accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; -în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): -cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime; -cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
4.11.3.	- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: -accese carosabile pentru locatari; -accese de servciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de singere a incendiilor; -accese la parcaje și garaje.
4.12.	– Toate categoriile de construcții
	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

P A R C A J E

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

5.1.	– Construcții administrative
5.1.1.	- Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.10 vor fi prevăzute: a) câte un loc de parcare pentru 10 – 40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: un spor de 30 % pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.10;
5.1.2.	- Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 – 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20 % pentru invitați.
5.3.	– Construcții comerciale
5.3.1.	- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează: -un loc de parcare la 200 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; -un loc de parcare la 100 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m ² ;
5.3.2.	- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă.
5.3.3.	- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
5.4.	– Construcții de cult
	- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
5.5.	– Construcțiile de cultură
5.5.1.	pentru construcțiile cuprinse în anexa nr.1 la pct.1.5.7. un loc la 10-20 locuri în sală.
5.6.	– Construcții de învățământ
5.6.1.	- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
5.7.	– Construcții de sănătate
5.7.1.	- Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează: -pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.7., câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10 %;
5.8.	– Construcții sportive
5.8.1.	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează: pt. construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.7, un loc la 30 de pers.
5.9.	– Construcții și amenajări de agrement
5.9.1.	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 – 30 de persoane.
5.10.	– Construcții de turism
5.10.1.	- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 – 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
5.10.2.	- Pentru moteluri se vor asigura 4 – 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
5.11.	– Construcții de locuințe
5.11.1.	- Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzut locuri de parcare, după cum urmează: -câte un loc de parcare la 1 – 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; -câte un loc de parcare la 1 – 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; -câte un loc de parcare la 2 – 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1.	– Construcții administrative și financiar-bancare
6.1.1.	- Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15 % din suprafața terenului.
6.1.2.	- Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 – 1.1.13 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și se protecție, minimum 10 % din suprafața totală a terenului.
6.2.	– Construcții comerciale
	- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2 – 5 % din suprafața totală a terenului.
6.3.	– Construcții de cult
	- Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
6.4.	– Construcții culturale
	- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 – 20 % din suprafața totală a terenului.
6.5.	– Construcții de sănătate
6.5.1.	- Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.2., 1.7.4., 1.7.7., vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează: -aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție; -parc organizat cu o suprafață de 10 – 15 m ² / bolnav.
6.5.2.	- Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.9. – 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 – 15 m ² /copil.
6.6.	– Construcții și amenajări sportive
	- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30 % din suprafața totală a terenului.
6.7.	– Construcții de turism și agrement
	- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului.
6.8.	– Construcții de locuințe
	- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m ² /locuitor.
6.9.	– Construcții industriale
	- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20 % din suprafața totală a terenului.

3.GLOSAR DE TERMENI UTILIZATI IN GHID

1. ARIA CONSTRUITĂ	Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota +0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4m ² și nișele cu aria mai mare de 0,4m ² , precum și treptele și terasele neacoperite.
2. ARIA DESFĂȘURATĂ	Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).
3. AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE	Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.
4. AUTORIZARE DIRECTĂ	Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, conform legii.
5. AVIZ	Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
6. AVIZ PREALABIL	Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.
7. AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU	Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.
8. BILANȚ TERITORIAL	Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
9. CADASTRU GENERAL	Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.
10. CADASTRU IMOBILIAR-EDILITAR	Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referințe ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.
11. CERTIFICAT DE URBANISM	Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

12. CONSTRUCȚII PROVIZORII	Construcții care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizație de construire.
13. DOMENIU PUBLIC	Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicație, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).
14. EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ	Modalitatea de cedare a dreptului de proprietate privată constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.
15. EXTRAVILAN	Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
16. INFRASTRUCTURA	Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații, etc.
17. INSTITUȚII PUBLICE	Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.
18. INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE	Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral.
19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de: a/. streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă; b/. punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate; c/. partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic; d/. streășina lucarnelor.

20. MOBILIER URBAN	Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme, etc.
21. PATRIMONIU	Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.
22. PRESCRIPTIE	Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.
23. RAZE DE SERVIRE	Distanța exprimată în metri sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul General de Urbanism.
24. REGIM DE CONSTRUIRE	Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.
25. REGULAMENT DE URBANISM	<p>Regulamentul general de urbanism Document aprobat de Guvernul României prin HG 525/96 (publicat în MO nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.</p> <p>Regulamentul local Documentația aferentă Planului Urbanistic General (PUG) și Planului Urbanistic Zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub forma de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.</p>
26.RESTRICTIE	Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.
27. REZERVARE (amplasament rezervat)	Reglementare cuprinsă în proiectele aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele zonale delimitate în documentațiile respective.
28. SERVITUTE	Dezmembrament al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.
- Servituti de utilitate publică	Măsuri de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

- Servitute de interes privat Obligații reciproce legiferate în Codul Civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

- Servituți de urbanism Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.

29. SIT Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.

30.SUBZONA Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

31. UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) Suprafața teritorială de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

32. ZONA CENTRALĂ Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare, precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

33. ZONA CONSTRUITĂ Teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.

34. ZONA FUNCȚIONALĂ Zona având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise, și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

35. ZONA DE PROTECȚIE Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumente istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice, etc.) în vederea unor acțiuni de protecție, conservare și punere în valoare a acestora.