

## LOCALITATEA JIJILA U.T.R.5.



### UTR.5.-ZONA NORD-EST,PREPONDERENT REZIDENTIALA

Teritoriul este situat in nord-estul localitatii, intre limita intravilanului, spre Nord si est ; traseul strazii Principale,spre vest si strada Victoriei,spre sud-est.

Teritoriul este caracterizat de functiunea predominanta- locuirea,dar si functiuni mixte adiacente strazii Principale; gospodarie comunala-cimitire; dotari tehnico-edilitare: propunere gospodarie apa, in nord institutii si servicii, izolate, in sud :scoala,comert,etc.

La nivelul strazii Gloriei,s-a identificat un nucleu cu case, ce pastreaza caracteristici ale organizarii spațiale ale satului din a doua jumătate a sec. al XIX-lea, cu

moduri de organizare a gospodariei si de construcție a casei si anexelor, ce prezinta valoare ambientala si specific local,denumita: **zona 2 cu valoare arhitecturala si ambientala, traditionala**. Acesta zona a fost definita pe limite cadastrale, conform planselor nr. 4 si 5 si se considera necesitatea instituirii unui nivel minim de protecție, prin RLU, pentru pastrarea caracterului acesteia

## **ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN**

### **L- ZONA DE LOCUINTE**

**L1-** subzona locuintelor P,P+1 ,P+1+M,P+2 niveluri ;densitate mare.

**L1zp-**subzona locuintelor, in zonele cu valoare arhitecturala si ambientala traditionala.

### **M- ZONA MIXTA**

**M1-** subzona functiuni mixte- servicii, comert, locuire, agroturism, productie, depozitare de mici dimensiuni, cu caracter dispersat, adiacent DN.

### **IS-ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE**

Subzone functionale:

**ISco-** comerciale

**IScu-** cultura

**Isi-** invatamant :scoala generala

**ISc-** cult

### **TE- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE**

-propunere gospodarie comunala.

### **G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA**

**GCc-** subzona cimitirelor

### **V- ZONA SPATIILOR VERZI**

**Vp-** spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii .

**Vpp-** plantatii de protectie, plantatii de aliniament

### **CC- ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE**

**CCr-** subzona cai de comunicatii rutiere

## **L-ZONA DE LOCUINTE**

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

#### **Zona de locuit este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:**

**L1 -** subzona locuintelor P,P+1 ,P+1+M,P+2 niveluri;densitate mare.

**L1zp-**subzona locuintelor, in zonele cu valoare arhitecturala si ambientala traditionala.

#### **ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE**

##### **L1**

- **locuinte individuale, cu regim de construire discontinuu- cladiri izolate pe**

**parcela, functiuni compatibile si functiuni complementare;**

- se pot face constructii noi, reparatii, modernizari, consolidari, supraetajari,extinderi pentru toate tipurile de functiuni.

**Functiuni compatibile** cu locuirea-functiuni adapostite in aceeasi cladire cu locuinta, cu care pot coexista in bune conditii. (comert,alimentatie publica de mici dimensiuni, prestari servicii nederanjante,farmacii,cabinete medicale)

**Functiuni complementare** locuirii- functiuni care se pot dezvolta pe loturi distincte celor ocupate de locuinte sau de locuinte si functiuni compatibile (comert, alimentatie publica de mici dimensiuni, prestari servicii nederanjante, ca functiune de baza).

**L1zp**

- institutii, servicii, locuire si functiuni complementare, activitati mestesugaresti, comerț cu amanuntul, circulatie carosabila si pietonala, rețele edilitare, spații plantate cu rol decorativ si de protectie;

**ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- **L1; pentru locuinte,functiuni compatibile si complementare**-se pot face extinderi,reparatii capitale, consolidari, modernizari,supraetajari-cu conditia respectarii rezistentei, a stabilitatii si sigurantei cladirii existente sau de care se face alipirea; se vor respecta prevederile Legii nr.10/1995 ;
- **sunt permise functiuni compatibile** cu locuirea,adapostite in aceeasi cladire,dar pe max.60% din AD,cu conditia sa nu afecteze locuinta proprie si mai ales vecinatatile,cu respectarea Ordinului nr.119/2014 ;
- **functiuni complementare locuirii**,care se pot adaposti in cladiri aflate pe loturi distincte de cele cu locuinte,dar care cuprind unitati neperturbatoare pentru locuintele de pe alte parcele(magazine,ateliere confectii,manufactura,alimentatie publica,servicii,reparatii,alte functiuni),cu conditia sa nu fie deranjate locuintele ce pot exista pe parcelele din jur,cu asigurarea distantelor si conditiilor de protectie conform Ordinului nr.119/2014 a igienei zonei adiacente si a prevederilor Legii nr.10/1995 ;
- se pot admite functiuni de pensiuni turistice si agroturistice pe parcele cu suprafata mai mica de 1000 mp, care se obtin din refunctionalizarea unor gospodarii existente cu conditia elaborarii si autorizarii unor planuri urbanistice de detaliu care sa demonstreze organizarea interioara a incintei, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea accesului din drumul public ;
- pentru a nu fi deranjata zona de locuire,nu se vor amenaja restaurante, sau unitati de alimentatie publica cu peste 40 de locuri, discoteci, saloane nunti, cluburi cu peste 100 mp.AD.in zona L ;
- se pot face ; dezafectari,reparatii,extinderi,modernizari,supraetajari,cu respectarea Codului civil, a stabilitatii si sigurantei constructiilor existente; se va solicita acordul proprietarilor de imobile ce pot fi afectate ;
- se admit constructii pentru adapostirea animalelor si alte anexe gospodaresti, cu conditia ca aria desfasurata construita (ADC) a acestora sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a parcelei ;
- pe terenurile cu folosinta "arabil" se admit constructii tip sere sau solarii,cu

conditia respectarii unei distante fata de vecinatati de min.10m,cu AD<150mp.

**Autorizarea constructiilor in zonele hasurate si cu riscuri la inundabilitate, va fi conditionata de lucrari de limitare a riscurilor naturale**

**L21zp**

*Introducerea unor functiuni noi se va face restrictiv, cu precadere, prin re-funcționalizarea cladirilor existente.*

*Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat si unui program cu derulare multianuala de restaurare, consolidare si conservare.*

### **ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE**

**L1,**

- nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discotheci,cluburi la mai putin de 100m de scoli, biserici,dispensare medicale,unitati de asistenta sociala, tabere copii, etc.
- idem pentru aceleasi categorii de functiuni,la mai putin de 50m de primarii,unitati ale administratiei,finante,cimitire.
- se interzic anexe poluante sub distante normate (grupuri sanitare uscate sauf ose vidanjabile, ele se vor distanta la min.10 m de limitele terenului.)
- **se interzic constructii in zone inundabile, fara masuri de consolidare si eliminare a riscului de inundare**

**L1zp**

- o *activitati industriale si de depozitare cu exceptia activitatilor mestesugaresti.*

### SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

**L1** - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- (1)- dimensiuni minime pentru parcelele cu destinatia Curtii Constructii
  - suprafata mp=200mp
  - deschidere=12m

**c. recomandat prin PUG**

**-min.500m**

(2)- Adancimea parcelei cu destinatia Curtii Constructii sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea acesteia.

(3)- Parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare

Conform Regulamentului- cadru de urbanism:

- (2) Sunt admise numai constructiile in regim discontinuu- cladiri izolate pe parcela. Se interzice amplasarea de locuinte insiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

**L1zp**

*Se interzice comasarea parcelelor*

## **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

### **L1, L1zp**

- (1) Retragera constructiilor fata de aliniament este de minimum 2,5 m.
- (2) In situatia unui front existent construit pe aliniament, pe un tronson stradal de minimum 50 m, constructiile noi se pot executa pe aliniament.
- (4) Distanta dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi cel putin egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.
  - cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de alinierea propusa care nu va depasi **12,0** metri;
  - in cazul in care parcela ce invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

Realizarea in zona drumurilor publice a oricaror constructii sau instalatii, in orice scop, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

## **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **L1 ,L1zp**

#### **Retrageri fata de limitele laterale**

- **cladirile izolate** se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri pe una din laturi iar pe latura opusa la cel putin 1,90 m de proprietatea vecina.

Retragera constructiilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare se realizeaza cu respectarea prevederilor Codul Civil si a normativelor de stingere a incendiilor.

#### **Retrageri fata de limita posterioara a parcelei**

- retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje;

### **L1zp**

- *Module volumetrice maxime: 8 x 12,*
- *Se recomanda modul tradițional de folosire a parcelei, cu asezarea corpurilor de cladire cu latura scurta la strada si anexele in prelungirea casei (cladiri in forma L sau bara), orientarea sud a fațadelor principale*

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la

cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

## **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

(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 Regulamentul General de Urbanism.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(3) Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**L1**, Sunt permise următoarele regimuri de înălțime :

- P,P+1,P+1+M,P+2
- (4) Autorizarea executării construcțiilor noi, a extinderilor sau supraetajărilor, se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate.

Înălțimea medie a clădirilor învecinate este data media înălțimii la cornisa a construcțiilor existente în vecinătatea noului amplasament.

### **L1zp**

- Regim maxim de înălțime autorizat: P

## **ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **L1**

- aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al zonei, ținând seama de vecinătăți ;
- se va urmări armonizarea clădirilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin-

gol, register, regim de inaltime,tipul de acoperire si invelitoare) imbunatatirea aspectului compositional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si modern; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functional intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;

- se recomanda folosirea materialelor rezistente (zidarie bca, caramida) iar la constructiile din afara perimetrului zonei central se pot folosi si materiale traditionale (chirpici, ceamur) cu conditia intaririi structurii de rezistenta;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- acoperirea constructiilor se recomanda sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori din table,tigla sau olane; *culori din gama rosu,maron.*
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- fatadele cladirilor vor avea culori alb,*pastelate si vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente;*
- tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn,cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale,vopsitorii de culoare albastru,gri,natur ;
- pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia ;
- caramida si lemnul pot fi varuite ;
- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala, iar dispozitia ei se va face in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata, rugoasa, pentru a contrasta cu planurile albe si netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui ;
- cladirile vor avea o volumetrie simpla,compacta ;
- cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje ;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

### **L1zp**

- trebuie studiata posibilitatea inlaturarii interventiilor neconforme (tamplarie pvc,invelitoare tabla zincata sau colorata excesiv,echipamente si instalatii amplasate pe fatade,etc)
- *acoperisurile : in patru ape ;*
- *invelitoare : stuf, țigla ceramica, lemn; . Se accepta tigla metalica cu strat din plastisol sau poliéster,model tigle sau olane traditionale: tip.Goodlock, Roca Toscana, Rustica; culori:maro sau caramiziu; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;*
- *se recomanda pastrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente in zona si tratarea fațadei sud cu un spațiu semideschis: prispa, cerdac;*
- *sunt interzise tamplaria din PVC sau aluminiu (se pot accepta rezolvari cu geam termoizolant pe tamplarie de lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei su sprosurile tradiționale) ;*

- se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatica ce constituie caracteristica zonei: pereții zugrăviți cu var alb, tamplaria si lemnaria cerdacului cu nuanțe de albastru ;frontoanele in lemn natur.

## **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

### **L1, L1zp**

(1) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor .

(2) Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care raspunde de gospodarirea apelor;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

### **L1,L1zp**

(1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.

(2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.

(3) procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25% .

(4) Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.

(6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei, specii autohtone.

## **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

### **L1**

1. Imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,5 m si transparenta, lasand vizibila cladirea.

a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard cu inaltimea de 1,80m,din lemn,metal sau plasa sarma,dublata de gard viu.

b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;

c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;

2. Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata.

3. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

**L1zp**

- imprejmuirile, atat la strada cat si intre loturi, se vor face din stuf sau material lemnos; sunt interzise imprejmuiri sau porți din tabla, beton, plastic.

**SECTIUNEA III- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A  
TERENULUI**

**ARTICOLUL 15- PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)**

**POT<sub>max</sub>= 30%**

**ARTICOLUL 16- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI  
(CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) pe parcela va fi de **0,9**.

(2) Pentru dotarile publice procentul maxim de ocupare al terenului va fi conform Regulamentului general de urbanism, in functie de amplasarea in cadrul localitatii.

**L1zp**

*POT maxim : 30 % (cu referire la intreaga parcela, nu numai la categoria de CC*

*CUT = 0,30 ; Nr. niv. = 1*

**M- ZONA MIXTA**

Zona se compune din urmatoarele **subzone si unitati teritoriale**

**M1-** subzona funtiuni mixte- servicii, comert, locuire, agroturism, productie, depozitare de mici dimensiuni, cu caracter dispersat, adiacent DN.

Zona este constituita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, pensiuni, restaurante, recreere), mici activitati productive manufacturiere si locuinte, amplasate in zona drumului public DN22, sau in interiorul zonei.

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

In subzona **M1**

- toate serviciile de interes general, de larga accesibilitate publica ;
- institutii si servicii publice, sedii ale unor organisme locale ;
- constructii noi, extinderi, reparatii, consolidari, modernizari ;
- locuirea, cu variantele, locuire permanenta, locuire sezoniera, case de vacanta, cazare turistica in locuinte traditionale, institutii, servicii si echipamente publice;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, complexe turistice ;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;

- parcaje,spatii verzi,parcuri

## **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

### **M1 -subzona functiuni mixte-servicii, comert, locuire,**

- extinderile si schimbarile de profil, conversiile functionale, se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;
- se permite extinderea si modernizarea locuintelor existente, reparatii capitale, consolidari, cu conditia respectarii prevederilor Legii nr.10/1995,a normativelor si standardelor pentru siguranta in exploatare ;
- structuri de cazare :hoteluri cu max 10 camere,pensiuni si moteluri cu max.10 camere ;
- in cazul amenajarilor pentru turism, agroturism,alimentatie publica cu peste 60 de locuri, inclusiv pe terase, a piscinelor, a salilor de joc cu AD peste 150 mp, amplasate la mai putin de 10 m fata de vecinatati,se va obtine acordul vecinilor, cu precizarea distantelor minime admise ;
- idem, pentru functiuni generatoare de zgomot, mirosuri sau alti factori perturbatori ;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC.

## **ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE**

### **M1**

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- nu se vor amplasa baruri,cafenele,restaurante,discoteci, cluburi la mai putin de 100 m de scoli, biserici, dispensare medicale, unitati de asistenta sociala, tabere copii,etc ;
- idem pentrua celeasi categorii de functiuni,la mai putin de 50m de primarii,unitati ale administratiei, finante, cimitire ;
- structuri si anexe pentru cresterea si folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafata construita mai mare de 100 mp si depozitare in aer liber cu suprafata mai mare de 150 mp;

## **SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE**

## A CLADIRILOR

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

#### **M1**

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR

**a. deschidere la strada - min. 20m**

**b. suprafata minima a parcelei avand destinatia Curtii Constructii - 700 mp**

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE

**a. deschidere la strada -min. 12m pentru izolate**

**b. suprafata minima a parcelei avand destinatia Curtii Constructii - min 200m pentru cladiri izolate**

**c. recomandat prin PUG -min.500m**

3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI AGROTURISTICE

**a. deschidere la strada -min. 20 m**

**b. suprafata minima a parcelei -min 1000 m**

### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

#### **M1**

(1) pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6 m** ;

(3) in cazul anexelor gospodaresti(magazii,depozite unelte,etc)permise conform legii se pot amplasa la min.5,0m de aliniament ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

(4) conform Legii nr.198/2015 privind aprob.OG.7/2010pentru modif.OG.43/ 1997, privind regimul drumurilor:art.19. (4) Pentru dezvoltarea capacitații de circulație a drumurilor publice in traversarea localitaților rurale, distanța dintre axa drumului si gardurile sau construcțiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene si de minimum 10 m pentru drumurile comunale

- o cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de alinierea propusa care nu va depasi **15,0** metri;

Realizarea in zona drumurilor publice judetene a oricaror constructii sau instalatii, in orice scop, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

### **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **M1,**

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **5.0** metri;

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri;
- cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu cu mai putin de **3,0** metri;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei; -pe parcele **M**,invecinate cu **L**,nu se vor amenaja restaurante,discoteci, cu >100 loc,decat daca se va asigura min.15,0m fata de limita proprietatii vecine,sau cu acceptul legal al vecinilor ;idem pentrualte unitati perturbatoare ;
- anexele gospodaresti vor fi prezente in frontul secundar al dotarilor, greu vizibile si vor avea un caracter civilizatat, din materiale similare cu a dotarii existente ;
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, se va face in conditiile Codului civil si cu respectarea distantelor minime de interventie la incendiu.

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.**

**M1**-cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **4,0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

## **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

### **M1**

Dat fiind faptul ca in zona adiacenta DN22,exista o multitudine de strazi locale,cu iesire directa in acesta,se impune analizarea retelei stradale,cu scopul blocarii unor accese ce nu se justifica.

(1) Accesul auto in incinta parcelelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta .

(2) Fiecare functiune adiacenta la o circulatie carosabila va asigura pe parcela aferenta numarul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.

(3) In zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcare autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate.

- o parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- o in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;
- o accesul la drumul public trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.In conformitate cu HGR.525/96,se poate autoriza executarea constructiilor fara asigurarea acestei conditii,cu avizul unitatii de pompieri.

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **M1**

(1) Accesul auto in incinta parcelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se

asigura direct din aceasta.

(2) Fiecare functiune adiacenta la o circulatie carosabila va asigura pe parcela aferenta numarul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.

(3) In zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcare autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate.

(4) Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

(5) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

(6) Pentru utilizarea domeniului public in vederea parcarii, se pot utiliza doar supralargiri ale strazii, care sa nu diminueze trotuarul sub 1.50m la DN. sau 0.75m la DS

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR M1**

1. Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

P ;P+1 ;P+1+M ;P+2 ;

2. Autorizarea executiei constructiilor noi, a extinderilor sau supraetajarilor, se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inaltimii la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea noului amplasament.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

1. Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

- se va urmari armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol, register, regim de inaltime, tipul de acoperire si invelitoare) imbunatatirea aspectului compositional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si modern; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functional intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;
- se recomanda folosirea materialelor rezistente (zidarie bca, caramida) iar la constructiile din afara perimetrului zonei central se pot folosi si materiale traditionale (chirpici, ceamur) cu conditia intaririi structurii de rezistenta;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- acoperirea constructiilor se recomanda sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori din table, tigla sau olane; *culori din gama rosu, maron;*
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- fatadele cladirilor vor avea culori alb, *pastelate si vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente;*
- tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn, cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur;

- pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia;
- caramida si lemnul pot fi varuite;
- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala, iar dispozitia ei se va face in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata, rugoasa, pentru a contrasta cu planurile albe si netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui.

## **ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

(1) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor .

(2) Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.

- o toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- o in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care raspunde de gospodarirea apelor;
- o se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- o toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## **ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE**

### **M1**

(1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.

(2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.

(3) Procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25% .

(4) Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.

(5) Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.

(6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei, specii autohtone.

## **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

1. Imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,5 m si transparenta, lasand vizibila cladirea.

a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard cu inaltimea de 1,80m, din lemn, metal sau plasa sarma, dublata de gard viu.

b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;

c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;

2. Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata.
3. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **ARTICOLUL 15-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - POT maxim =30% pentru alte dotari si locuinte**

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

**-CUT maxim =0,9 ADC/mp.teren -pentru alte dotari si locuinte**

### **IS-ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE**

Zona este constituita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, recreere), mici activitati productive manufacturiere si locuinte, amplasate in interiorul zonei.

Subzone functionale:

**ISco-** comerciale

**IScu-** cultura

**Isi-** invatamant

**ISc-** cult

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE**

- toate serviciile de interes general, de larga accesibilitate publica ;
- institutii si servicii publice, sedii ale unor organisme locale;
- constructii noi, extinderi, reparatii, consolidari, modernizari;
- locuirea, cu variantele, locuire permanenta, locuire sezoniera, cazare turistica in locuinte traditionale, institutii, servicii si echipamente publice;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, complexe turistice;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje, spatii verzi, parcuri

#### **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

**IS** - extinderile si schimbarile de profil, conversiile functionale, se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;

- se permite extinderea si modernizarea locuintelor existente, reparatii capitale, consolidari, cu conditia respectarii prevederilor Legii nr.10/1995, a normativelor si standardelor pentru siguranta in exploatare;

- in cazul amenajarilor pentru turism, agroturism, alimentatie publica cu peste 60 de locuri, inclusiv pe terase, a piscinelor, a salilor de joc cu AD peste 150 mp, amplasate la mai putin de 10 m fata de vecinatati, se va obtine acordul vecinilor, cu precizarea distantelor minime admise;
- idem, pentru functiuni generatoare de zgomot, mirosuri sau alti factori perturbatori;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC.

### **ARTICOLUL 3-UTILIZARI INTERZISE**

#### **IS**

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- nu se vor amplasa baruri, cafenele, restaurante, discoteci, cluburi la mai putin de 100 m de scoli, biserici, dispensare medicale, unitati de asistenta sociala, tabere copii, etc.
- idem pentrua celeasi categorii de functiuni, la mai putin de 50m de primarii, unitati ale administratiei, finante, cimitire.
- structuri si anexe pentru cresterea si folosirea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom); depozitare angro, cu suprafata construita mai mare de 100 mp si depozitare in aer liber cu suprafata mai mare de 150 mp;

### **SECTIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE**

#### **A CLADIRILOR**

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

#### **IS**

#### **1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR**

**a. deschidere la strada - min. 20m**

**b. suprafata minima a parcelei avand  
destinatia Curtii Constructii - 700 mp**

#### **2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE**

**a. deschidere la strada -min. 12m pentru izolate**

- b. suprafata minima a parcelei avand  
destinatia Curti Constructii** - min 200m pentru cladiri izolate  
**c. recomandat prin PUG** -min.500m
3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI  
AGROTURISTICE
- a. deschidere la strada** -min. 20 m  
**b. suprafata minima a parcelei** -min 1000 m

### ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT IS

(1) pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **6 m** ;  
(3) in cazul anexelor gospodaresti(magazii,depozite unelte,etc)permise conform legii se pot amplasa la min.5,0m de aliniament ;exceptie fac garajele,care urmeaza regimul de aliniere al cladirii de baza.

(4) conform Legii nr.198/2015 privind aprob.OG.7/2010 pentru modif.OG.43/1997, privind regimul drumurilor:art.19. (4) Pentru dezvoltarea capacitații de circulație a drumurilor publice in traversarea localitaților rurale, distanța dintre axa drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene si de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

o cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de alinierea propusa care nu va depasi **15,0** metri;

Realizarea in zona drumurilor publice judetene a oricaror constructii sau instalatii, in orice scop, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

### ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR IS

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **5.0** metri.
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri;
- cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- pe parcele **M**,invecinate cu **L**,nu se vor amenaja restaurante,discoteci, cu >100 loc,decat daca se va asigura min.15,0m fata de limita proprietatii vecine, sau cu acceptul legal al vecinilor; idem pentru alte unitati perturbatoare.
- anexele gospodaresti vor fi prezente in frontul secundar al dotarilor,greu vizibile si vor avea un caracter civilizatat,din materiale similare cu a dotarii existente.
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei,se

va face in conditiile Codului civil si cu respectarea distantelor minime de interventie la incendiu.

## **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.**

**IS**-cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **4,0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

## **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

### **IS**

(1) Accesul auto in incinta parcelelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta .

(2) Fiecare functiune adiacenta la o circulatie carosabila va asigura pe parcela aferenta numarul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.

(3) In zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcarele autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate.

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 3,00 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;
- accesul la drumul public trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In conformitate cu HGR.525/96, se poate autoriza executarea constructiilor fara asigurarea acestei conditii, cu avizul unitatii de pompieri.

## **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **IS**

(1) Accesul auto in incinta parcelelor adiacente unei cai de circulatie carosabila se asigura direct din aceasta.

(2) Fiecare functiune adiacenta la o circulatie carosabila va asigura pe parcela aferenta numarul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.

(3) In zonele institutiilor publice, ale dotarilor turistice, de agrement sau sport, parcarele autovehiculelor se asigura in locuri special amenajate.

(4) Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

(5) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr.2 la prezentul regulament.

(6) Pentru utilizarea domeniului public in vederea parcarii, se pot utiliza doar supralargiri ale strazii, care sa nu diminueze trotuarul sub 1.50m la DN. sau 0.75m la DS.

## **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

### **IS**

1. Sunt permise urmatoarele regimuri de inaltime :

P ;P+1 ;P+1+M ;P+2 ;

2. Autorizarea executiei constructiilor noi, a extinderilor sau supraetajarilor, se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate.

Inaltimea medie a cladirilor invecinate e data media inaltimii la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea noului amplasament.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

1. Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

- se va urmari armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin-gol, register, regim de inaltime, tipul de acoperire si invelitoare) imbunatatirea aspectului compositional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si modern; ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functional intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;
- se recomanda folosirea materialelor rezistente (zidarie bca, caramida) iar la constructiile din afara perimetrului zonei central se pot folosi si materiale traditionale (chirpici, ceamur) cu conditia intaririi structurii de rezistenta;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- acoperirea constructiilor se recomanda sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori din table, tigla sau olane; *culori din gama rosu, maron;*
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- fatadele cladirilor vor avea culori alb, *pastelate si vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente;*
- tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn, cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur ;
- pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia ;
- caramida si lemnul pot fi varuite ;
- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala, iar dispozitia ei se va face in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata, rugoasa, pentru a contrasta cu planurile albe si netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui.

## **ARTICOLUL 12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

(1) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice si financiare de realizare a utilitatilor .

(2) Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. In cazul inexistentei acestor retele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele

- moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care raspunde de gospodarirea apelor;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
  - toate retelele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## **ARTICOLUL 13- SPATII PLANTATE**

### **IS**

- (1) Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza cu gradini de fatada.
- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, etc. se inierbeaza si se planteaza.
- (3) procentul minim obligatoriu de spatiu verde plantat in interiorul parcelei este de 25% .
- (4) Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi plantat cu arbori in proportie de minimum 25%.
- (5) Se va acorda o atentie deosebita spatiilor libere publice si semipublice, prin amenajari specifice: terase, spatii pentru repaus si altele asemenea.
- (6) In toate situatiile se va planta vegetatie specifica zonei,specii autohtone.

## **ARTICOLUL 14-IMPREJMUIRI**

1. Imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,5 m si transparenta, lasand vizibila cladirea.
  - a) soclu de gard din piatra cu asize orizontale, de maximum 60 cm inaltime, si gard cu inaltimea de 1,80m, din lemn,metal sau plasa sarma, dublata de gard viu.
  - b) stalpi ziditi din caramida, varuiti si gard din lemn vopsit in albastru sau verde ori varuit;
  - c) gard din plasa de sarma dublat de vegetatie- gard viu, plante agatatoare, vita-de-vie etc.;
2. Se interzic gardurile opace, din zidarie, metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata.
3. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### **IS**

- in cazul gradinitelor si scolilor- Hmax= 1,50 dublate obligatoriu cu gard viu pentru siguranta;
- se pot realiza garduri spre strada si cu inaltimea de 1,20m, acestea vor fi transparente si dublate cu gard viu;
- spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, plantatii, terase etc.
- gardurile se vor rezolva astfel incat sa nu existe posibilitatea de accidentare prin catarare sau escaladare;
- gardurile cu inaltime mai mica de 1,80 m nu se vor rezolva cu elemente ascutite la partea superioara;
- distanta intre elemente verticale sau diametru orificiilor sa fie de maxim 10 cm.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A  
TERENULUI**

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

**- POT maxim =30% pentru alte dotari si locuinte**

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

**-CUT maxim =0,9. ADC/mp.teren -pentru alte dotari si locuinte**

**ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE**

**GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI**

Zona TE reuneste toate functiunile care asigura servirea populatiei cu dotari si constructii de echipare edilitara.

Zona este alcatuita totalitatea constructiilor si amenajarilor izolate pentru echiparea edilitara a localitatilor :rezervor apa,foraje apa :propunere gospodarie apa, bazin stocare apa si amenajarile aferente.

**SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE.**

**TE** - incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrica, gaze naturale, hidrocarburi.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**TE**

- se pot face constructii noi, reparatii, extinderi, modernizari
- se va asigura protectie sanitara prin izolare impotriva contaminarii bacteriene dar si prin amenajarea plantatiilor de contur.
- se vor asigura cai de acces perimetrare
- se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme specifice;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.**

**TE** - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare

**SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE  
A CLADIRILOR**

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

**TE**

- conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza.
- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in

teritoriul inconjurator, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice.

**ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT  
TE - conform normelor specifice.**

**ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE  
SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR  
TE**

- distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri.
- se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit.
- in cazul in care activitatile constituie o sursa de zgomote si vibratii, in cazul in care au loc procese de productie non-stop (3 schimburi) sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in rigoare.

**ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE  
PE ACEEASI PARCELA  
TE**

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6.00** metri.
- distanta se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladirile respective si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente.
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

**ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

**TE-** se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica ;

**ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**TE -** parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

**ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR  
TE -. conform normelor specifice**

**ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR  
TE -conform normelor specifice**

**ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.  
TE - conform normelor specifice**

**ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE  
TE - conform normelor specifice**

**ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI  
TE -conform normelor specifice ;min.2.0m inaltime**

**SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE  
A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI  
(POT)**

**TE** -- conform normelor specifice

**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**TE**- conform normelor specifice

**G- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA**

**GENERALITATI :CARACTERUL ZONEI**

Zona G reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu cimitire si servicii de salubritate.

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone :

**GCc**- subzona cimitirelor

**SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE.**

**GCc**

- cimitire si cladiri anexa
- cimitire;
- capela mortuara;
- circulatii carosabile
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**GCc**

- se va asigura, conform normelor, o zona de protectie de **50.0** metri fata de locuinte ; (**in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie**)
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre **7.5** si **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.**

**GCc**

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

**SECTIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE  
A CLADIRILOR**

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

**GCc**

- conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de baza.

#### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**GCc** - conform normelor specifice.

#### **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**GCc**

- distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 metri.

#### **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**GCc**

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6.00** metri.
- distanta se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladirile respective si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente.
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

#### **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

**GCc**

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;
- se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa **15%** din suprafata totala a cimitirului;

#### **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**GCc**

- parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**GCc**

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente

#### **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**GCc** - se va tine seama de caracterul sobru al funcțiunii.

#### **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.**

### **GCc**

- se vor asigura puncte de apa din reseaua publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza
- resursele de apa.
- se va asigura un punct sanitar ;
- se va asigura spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri.
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

## **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

### **GCc**

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5%** din suprafata totala a cimitirului.

## **ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

### **GCc**

- imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de **2.00 m**
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala al accesului.

## SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

### **GCc**

- suprafata totala pe un loc de veci va fi de **7.5 – 10 mp**, din care **15%** circulatii, **5 %** plantatii si **1%** constructii (altele decat locul de veci)

## **ARTICOLUL 16 – COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**GCc** CUT maxim = **0.15 mp ADC/mp. teren** – raportul dintre aria desfasurata si suprafata terenului. In acest caz aria construita desfasurata include aria constructiilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile si pietonale, a suprafetelor ocupate de mobilierul urban.

## **V- ZONA SPATIILOR VERZI**

**-subzona Vpp**-reprezinta plantatiile de aliniament la drumul national,plantatii de protectie pentru stabilizarea terenului,in zona albiei cursului de apa ;plantatii de protectie pe liniile de separare a zonelor cu functiuni diferite, incompatibile.

**Zona verde este alcatuita din urmatoarele subzone si unitati de referinta:**

**Vp-** spatii verzi in intravilan- parcuri, gradini de fatada si scuaruri publice, fasii

## SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

## **ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADM**

### **Vpp**

- plantatii de protectie a drumurilor publice, cu avizul administratorului drumului

## **ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

### **ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE.**

#### **Vp-Vpp**

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare ;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii abilitate
- se interzice schimbarea destinatiei sau reducerea suprafetei de spatiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia.

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

#### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

#### **Vpp**

- latimea zonei verzi de protectie va fi de minim 15 m.

### **ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

#### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

### **ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii

### **ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

#### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.

### **ARTICOLUL 8- CIRCULATII SI ACCESE**

#### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii
- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional (carosabile) care vor fi tratate ca alei principale.

### **ARTICOLUL 9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

#### **Vp-Vpp**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

### **ARTICOLUL 10- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

### **Vp-Vpp**

- cu exceptia instalatiilor, constructiilor pentru activitati sportive si cladirilor de cult, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 5m la cornisa.

## **ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii.
- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/ reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;

## **ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.**

### **Vp-Vpp**

- conform studiilor de specialitate avizate si autorizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.
- noile retele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran.

## **ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.**

### **Vp-Vpp**

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatiu plantat;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele **Vp**.

## **ARTICOLUL 14- IMPREJMUIRI**

**Vp-Vpp- este interzisa imprejmuirea cu garduri;** in cazul parcurilor si gradinilor in intravilan se poate imprejmui terenul cu gard viu de pana la 60 de cm inaltime.

**Vp** - spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE  
A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
Vp-Vpp** Suprafata maxima ocupata de constructii, alei si amenajari care impermeabilizeaza terenul va fi de maxim 15% din suprafata intregii zone functionale.

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

**Vp-Vpp**

- **coeficientul de utilizare al terenului va rezulta din corelarea indicatorilor POT si  $H_{max}$**

**CC- ZONA CAI DE COMUNICATIE**

**Cuprinde :** CCr -subzona cai de comunicatie rutiera  
CCp-subzona poduri si podete

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

**CCr**-subzona cai de comunicatie rutiera,compusa din :

- Drum national,drum comunal.
- Drumuri satesti

**CCp** - subzona poduri si podete ,atat la nivelul drumurilor satesti cat si la drumul judetean DN22

**SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE**

**(3) In zona drumului public se pot autoriza**, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice.

a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa side canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

(4) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

(5) Autorizarea executarii constructiilor cu diferite functiuni, altele decat cele enumerate la pct.3 este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

(6) Autorizarea constructiilor in zonele rezervate pentru largirea amprizei strazilor (realiniere), strapungeri de strazi si realizarea de strazi noi,amenajari intersectii,

prevazute de Planul urbanistic general si marcate ca atare pe plansa Reglementari Urbanistice, **este interzisa.**

(7) In cazul masurilor de largire a amprizei strazilor prevazute de Planul urbanistic general si marcate pe planul Reglementari Urbanistice, pozitia noului aliniament precum si retragerea minima a constructiilor fata de acesta se vor preciza in Certificatul de Urbanism.

(8) Strazile noi, strapungerile de strazi, largirile strazilor existente vor respecta amprizele si profilele stabilite prin PUG, inscise in plansa Reglementari Urbanistice edilitare.

## **ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie :

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport, gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- (4) Conform Ord.nr.43/1997, art.19, alin.4 actualizata in 17 iulie 2011 – Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor, va fi de 26 m. pentru drumurile nationale ; de 24 m. pentru drumurile judetene si de minimum 20 m. pentru drumurile comunale ;
- pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele /acordurile de protectie specificate prin R.G.U. si legislatia in vigoare.
- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 si Anexa Nr. 5.

## **ARTICOLUL 3. UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise: - orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere.