

**FIȘA PROIECTULUI**

Proiect nr. : **323/19.04.2010**

Denumirea lucrării : **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL  
AL COMUNEI VÎRȘOȚ**

Beneficiar : **PRIMĂRIA COMUNEI VÎRȘOȚ**

Proiectant : **S.C. ART PROIECT S.R.L.  
mun. Zalau, str. Parcului nr. 4, jud. Salaj  
Tel. 0260/662004**

Sef proiect : **arh. Nejur Doina**

Data intocmirii : **mai 2010-mai 2011**

**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care raspunde	Semnat.
1.	Nejur Mircea	arhitect membru al Registrului Urbanistilor din Romania	reglementari urbanistice	
2.	Nejur Doina	arhitect membru al Registrului Urbanistilor din Romania	reglementari urbanistice	
3.	Matei Adriana	arhitect expert monumente istorice	studiu zone de protectie monumente istorice	
4.	Breje Alin	inginer	studiu topografic	
5.	Berezky Elisabeta	inginer geolog	studiu geologic	
6.	Prodan Vasile	inginer	reglementari edilitare	
7.	Bogoly Adalbert	s. inginer	reglementari edilitare	
8.	Penea Ionel	profesor	studiu arhivistic	
9.	Muzeul Judetean de Istorie Salaj	istorici, arheologi	studiu istoric	
10.	Nejur V. Minodora	arhitect stagiar	avize si acorduri	

Zalau, mai 2011

**BORDEROU**

1.	FISA PROIECTULUI	pag. 1
2.	BORDEROU	pag. 2
3.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA	pag. 3
4.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII	pag. 4
5.	DISPOZITII GENERALE	pag. 6
6.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	pag. 9
7.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	pag. 34
8.	PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN	pag. 35
9.	BORDEROUL FISELOR	pag. 37

**LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE  
A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

<b>C</b>	ZONA CENTRALA
<b>LM</b>	ZONA DE LOCUIT MIXTA, CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE
<b>LL</b>	ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE REALIZATE (SAU PROPUSE) PE BAZA UNOR PLANURI PRESTABILITE CA TRAMA STRADALA SI/SAU LOTIZARE
<b>LC</b>	ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE MICI (max. P+1) DISPUSE PE ALINIAMENT SAU RETRASE DE PE ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU
<b>IS</b>	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
<b>ID</b>	ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
<b>A</b>	ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
<b>SP</b>	ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT
<b>GCI</b>	ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
<b>TE</b>	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO- EDILITARE

## **LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII**

### **1. ABREVIERI**

<b>PUG</b>	PLAN URBANISTIC GENERAL
<b>PUZ</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL
<b>PUD</b>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
<b>RGU</b>	REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
<b>RB</b>	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
<b>RLU</b>	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
<b>UTR</b>	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
<b>POT</b>	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
<b>CUT</b>	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
<b>HGR</b>	HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI
<b>OG</b>	ORDONANTA GUVERNAMENTALA
<b>MLPAT</b>	MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
<b>MTCT</b>	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCTIILOR SI TURISMULUI
<b>MDLPL</b>	MINISTERUL DEZVOLTARII, LUCRARILOR PUBLICE SI LOCUINTELOR
<b>MDRT</b>	MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI TURISMULUI
<b>CNMASI</b>	COMISIA NATIONALA A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE
<b>CU</b>	CERTIFICAT DE URBANISM
<b>DTAC</b>	DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE (abrevierea utilizata anterior era "PAC")
<b>PSI</b>	NORME PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR

<b>DN</b>	DRUM NATIONAL
<b>DJ</b>	DRUM JUDETEAN
<b>DC</b>	DRUM COMUNAL
<b>P+(...)</b>	PARTER + (...) ETAJE

## 2. DEFINITII

1. **ACTIVITATI TERTIARE** = activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii activitatilor din economia nationala.
2. **INSTITUTII SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier - crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier, etc.
3. **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o gama larga de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comert, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanta, servicii pentru intreprinderi, etc.).
4. **COMERT EN GROS** = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.
5. **COMERT/DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta, centre de cartier.
6. **IMM** = intreprinderi mici si mijlocii compuse din:
  - unitati micro - sub 10 angajati;
  - unitati mici - intre 10 si 100 angajati;
  - unitati mijlocii - intre 100 si 500 angajati;

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

R.L.U. detaliaza prevederile R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, aplicandu-le la situatia concreta a localitatii studiate.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.G., R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numarului si a datei aprobarii).

### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal următoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata și completată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările ulterioare
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 - republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu";
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea III - a - zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata
- Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;
- Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;
- Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;

- Hotararea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- Legea nr. 363/2006 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea I - Retele de Transport
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006
- Ordinul Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale din cadrul Ministerului Industrii si Resurselor, Nr. 52 din 25 martie 2002 privind aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului (M. Of. nr. 257 din 17 aprilie 2002)
- Legea Petrolului nr. 238/2004
- H.G. 2075/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Petrolului nr. 238/2004
- Ordinul comun al M.E.C. nr. 47/2003, al M.T.C.T. nr. 1203/2003 si al M.A.I. nr. 509/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului in vederea autorizarii executarii constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol si gaze naturale
- H.G. nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996
- Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor
- H.G. nr. 448/2002 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii/autorizarii de prevenire si stingere a incendiilor
- Legea nr.6/2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic si industrial
- H.G. nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Legea nr.153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor

### **3. Domeniul de aplicare**

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este comuna Vîrșoț. P.U.G. impreuna cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorii de terenuri in limitele teritoriului comunei.

R.L.U. constituie partea descriptiva operationala a P.U.G.-ului care detaliaza reglementari concrete privind construibilitatea teritoriului.

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

Prevederile prezentului R.L.U. se coreleaza cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.



- NOTA:

1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole, pe cele cu destinatie forestiera, in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvelor lacurilor, in zonele cu valoare peisagistica si respectiv in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural, situate in extravilanul localitatilor componente ale comunei, se supune prevederilor articolelor 3,5,7,8 si 9 din Regulamentul General de Urbanism, aceste suprafete de teren sunt evidentiata in plansa de incadrare in teritoriul administrativ, parte integranta a P.U.G.

2. Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitutea de utilitate publica (protectie sanitara a surselor de apa, retelelor, etc.) construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din R.G.U. nr. 525/1996.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în intravilanul comunei Vîrșoț urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- înlocuirea fondului construit existent necorespunzător;
- modernizarea fondului construit existent cu intervenții în organizarea funcțională și îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară;
- conservarea și întreținerea construcțiilor valoroase fără intervenții spațiale și funcționale;
- amenajări de spații verzi, cai de comunicații, echipare edilitară, etc.

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

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

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul II, Secțiunea I:

#### **ART. 4**

##### *Terenuri agricole din intravilan*

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților; cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

## **ART. 5**

### *Suprafete impadurite*

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

(2) Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

## **ART. 6**

### *Resursele subsolului*

(1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

## **ART. 7**

### *Resurse de apa si platforme meteorologice*

(1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurile de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

(3) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

(4) Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

## **ART. 8**

### *Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate*

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc.-, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu

avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

#### **ART. 9**

##### *Zone construite protejate*

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Patrimoniului National si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele ce contin habitat cu identitate locala valoroasa, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului local, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura si Patrimoniul National- Salaj. Satul Virsolt pastreaza in extravilan o **zona de anexe agricole cu identitate locala valoroasa, zona pivnitelor vechi din vie** figurate pe plansa de incadrare in teritoriu, care vor avea acelasi statut.

(3) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Patrimoniului National, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului.

In conformitate cu Ordonanta nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, modificata si completata, toate lucrarile de construire care afecteaza suprafata solului si subsolul in zonele cu patrimoniu arheologic, indiferent daca se executa in intravilanul sau extravilanul localitatilor si indiferent de forma de proprietate a terenului, se pot efectua numai dupa descarcarea de sarcina arheologica a zonei afectata de lucrari sau, dupa caz, sub supraveghere arheologica.

Descarcarea de sarcina arheologica a zonei afectata de lucrari este confirmata de Certificatul de descarcare de sarcina arheologica emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor (Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Salaj) in conformitate cu prevederile art. 5, alin. (3) si (5) din Ordonanta.

Indiferent de gradul de interes al zonelor (national sau local), in vederea autorizarii lucrarilor de construire este necesar avizul prealabil si certificatul de descarcare de sarcina arheologica, dupa caz, al Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural National Salaj.

Cercetarea arheologica se poate face numai pe baza autorizatiei de cercetare emisa de Ministerul Culturii si Patrimoniului National.

(4) Orice interventie in zona de protectie a monumentelor istorice sau zonele cu habitat valoros, constructii cu identitate locala valoroasa, se face cu avizul DJCPN Sălaj, inclusiv amplasarea de mobilier urban sau imprejmuiri. Schimbarea volumetriei sau realizarea de noi constructii se va face pe baza unui PUD/PUZ

## **2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul II, Sectiunea II,

#### **ART. 10 - cu completari**

##### *Expunerea la riscuri naturale*

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

(3) In toate unitatile teritoriale de referinta ale prezentului regulament se va tine seama de conditionarile precizate in Studiul geotehnic elaborat.

#### **ART. 11**

##### *Expunerea la riscuri tehnologice*

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de titei, gaze, apa, canalizare, caile de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

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

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora. Se vor respecta cu strictete prevederile Legii Petrolului nr. 238/2004 si a Normelor metodologice de aplicare a acestei legi aprobate prin H.G. 2075/2004 cit si prevederile Ordinului nr. 52/2002 privind aprobarea normativelor si prescriptiilor tehnice specifice zonelor de protectie si zonelor de siguranta aferente sistemului national de transport al titeiului, gazolinei, condensatului si etanului. In zonele din apropierea conductelor de transport gaze naturale, autorizatiile de construire se vor elibera numai cu respectarea Ordinului comun al M.E.C. nr. 47/2003, al M.T.C.T. nr. 1203/2003 si al M.A.I. nr. 509/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului in vederea autorizarii executarii constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol si gaze naturale.

#### **ART. 12**

##### *Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice*

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

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

#### **ART. 13**

##### *Asigurarea echiparii edilitare*

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

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

#### **ART. 14**

##### *Asigurarea compatibilitatii functiunilor*

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

(2) Conditiiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr. 1 la prezentul regulament.

#### **ART. 15**

##### *Procentul de ocupare a terenului*

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depasesca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

#### **ART. 16**

##### *Lucrari de utilitate publica*

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

## **2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea I,:

#### **ART. 17**

##### *Orientarea fata de punctele cardinale*

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

#### **ART. 18**

##### *Amplasarea fata de drumurile publice*

(1) 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 servire, 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 si de 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.

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

3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

4) In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare cum ar fi: camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

#### **ART. 20**

*Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"*(nu este cazul)

(1) In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) constructii si instalatii aferente exploatarii si intreprinderi liniilor de cale ferata;
- b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora;

(2) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

(3) In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si alta a caili ferate.

(4) Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrari hidrotehnice;
- c) traversarea caili ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica,

conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere;

(5) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare:

- a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii;

(6) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul

Regiei Autonome “Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” si al Ministerului Transporturilor.

### **ART. 23 - cu completari**

#### *Amplasarea fata de aliniament*

(1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale, in urmatoarele cazuri:

- inscriere in regimul de aliniere existent;
- obtinerea unor distante de protectie in cazul unor artere de mare circulatie;
- obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul unor parcele cu forma

geometrica neregulata;

(2) in ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat (zona-subzona-UTR) se mentioneaza conditiile de aliniere a noilor constructii.

### **ART. 24 - cu completari**

#### *(1) Amplasarea in interiorul parcelei*

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil articolele 612, 613, 614, 615:

- distanta de la fata zidului sau linia balconului fata de limitele laterale sau cea posterioara a parcelei, trebuie sa fie:

- minim 1.90 m in cazul prevederii de usi si ferestre cu inaltimea parapetului mai mica de 1.80 m;

- minim 0.60 m in cazul prevederii de ferestre cu inaltimea parapetului egal sau mai mare de 1.80 m;

- se va respecta concomitent si distanta necesara pentru scurgerea apelor meteorice pe terenul nou construit (functie de latimea streasinii) si distanta necesara pentru a nu umbri cladirea vecina, care trebuie sa fie minim jumatate din inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3.00 m;

- distanta se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 m in cazul in care fatadele ambelor cladirilor prezinta calcane sau ferestre apartinatoare unor incaperi auxiliare (depozite, bai, etc.)

- distanta poate fi redusa la 0.00 m, cand cladirea noua se lipeste de un calcan al cladirii vecine;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.



*(2) Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceiasi parcela*

- Distanta minima intre doua cladiri nealaturate, pe aceiasi parcela, trebuie sa fie egala cu jumatatea din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m.

*(3) Amplasarea anexelor in cazul locuintelor individuale si colective mici in zonele fara infrastructura tehnico- edilitara*

- Anexele gospodaresti nepoluante (miros, zgomot) cum ar fi soproane pentru lemne, bucatarii de vara, magazii, sura etc. se pot amplasa alipite fata de locuinte sau la distantele specificate la punctele a si b.

- Anexele gospodaresti poluante cum ar fi cotete pentru pasari si animale mici, latrine uscate, etc. se vor amplasa la min. 10.00 m de cea mai apropiata locuinta invecinata, si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

*(4) Amplasarea adaposturilor (grajduri) pentru cresterea animalelor in cazul locuintelor individuale in zonele semirurale si rurale*

Adaposturile (grajduri) pentru cresterea animalelor (de cel mult 5 capete de bovine si 5 capete porcine) se vor amplasa la min. 10.00 m de cea mai apropiata locuinta invecinata, si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor. (Ordinul Ministrului Sanatatii 536/1997, art. 16). Aceste constructii este interzis a fi amplasate in mediul urban.

### **3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea II:

#### **ART. 25 - cu completari**

##### *Accese carosabile*

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

(5) Accesele trebuie indepartate cat mai mult posibil de intersectii.

(6) Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

(7) In cazul unor reparcelari se vor mentiona conditiile de realizare a acceselor.

#### **ART. 26**

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

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe

terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor de handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea III,:

##### **ART. 27 - cu completari**

###### *Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente*

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

c) conditiile de realizare ale sistemelor individuale de echipare edilitare sunt:

- *Asigurarea apei potabile*

**In situatia in care, localitatea sau zona respectiva nu dispune de retea publica de distributie**, se admite alimentarea cu apa din fantani, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si a protectiei sanitare in raport cu posibile surse vecine de poluare.

In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei, iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10.0 m, fantana trebuie amplasata la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, depozit de gunoi, etc. (Ordinul Ministrului Sanatatii 536/1997. art. 27).

- *Asigurarea canalizarii menajere*

**In situatia in care, localitatea sau zona respectiva nu dispune de retea publica de canalizare menajera**, se admite evacuarea apelor in sistem individual sau de grup (bazine vidanjabile), vidanjul va fi descarcat in cea mai apropiata statie de epurare.

Bazinul vidanjabil va fi amplasat la distanta minima de 10 m fata de cea mai apropiata locuinta. (Ordinul Ministrului Sanatatii 536/1997, art. 33, 34)

- *Asigurarea canalizarii pluviale*

Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora.

**In absenta retelei pluviale**, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice cad in sarcina exclusiva a proprietarilor.

- *Asigurarea energiei electrice*

Conform avizului CONEL.

(3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

(4) Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

*- Colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide*

Primaria va elabora **Regulamentul de salubritate** pentru fiecare localitate apartinatoare a orasului, si va organiza, colectarea centralizata a deseurilor solide, asigurand transportul lor la rampele de gunoi amenajate.

#### **ART. 28**

*Realizarea de retele edilitare*

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

#### **ART. 29**

*Proprietatea publica asupra retelelor edilitare*

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sau proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

### **5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

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

#### **ART. 30 - cu completari**

*Parcelarea*

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de min. 8 m pentru cladiri insiruite si de min. 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

d) in cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de min. 12 m pentru cladiri cuplate si de min. 15 m pentru cladiri izolate;

e) conditiile de mai sus se aplica atat parcelelor cu forma regulata, cat si celor cu forma neregulata.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

#### **ART. 31**

##### *Inaltimea constructiilor*

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii și construcțiile din zonele protejate urbanistic.

#### **ART. 32 - cu completari**

##### *Aspectul exterior al constructiilor*

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

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperisului și învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

(2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## **6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea V:

#### **ART. 33**

##### *Parcaje*

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către consiliile județene sau de către primar, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

#### **ART. 34**

##### *Spații verzi și plantate*

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la prezentul regulament.

#### **ART. 35**

##### *Împrejurimi*

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

#### **CAP. 4**

##### *Dispozitii finale*

#### **ART. 37**

Destinatia unui teren sau a unei constructii.

In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

#### **ART. 40**

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integranta din prezentul regulament.

### **ANEXA 1**

#### *AMPLASAREA*

*constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii*

1.1. - Constructii administrative

1.1.10 - Sedii de primarii

Amplasament: municipii, orase sau comune, in zona centrala.

1.1.11 - Sedii de partid - filiale

Amplasament: municipii, orase, resedinte de comune, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie.

1.1.12 - Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orase, resedinte de comuna, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie.

1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: minicipii, orase, resedinte de comuna, in zona centrala, pe principalele artere de circulatie sau in zone de interes.

1.2. - Constructii financiar - bancare

1.2.2 - Sedii de banci - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii si orase, in zona centrala sau pe principalele artere de circulatie.

1.2.3 - Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri

Amplasament: in zona centrala/de interes.

1.3. - Constructii comerciale

1.3.1 - Comert nealimentar

Amplasament: in zonele de interes comenrcial.

1.3.2 - Magazin general

Amplasament: in zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier

- se va evita amplasarea in vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

#### 1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: in zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier

- se va evita amplasarea in vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive;

#### 1.3.4 - Piata agroalimentara

Amplasament: in zona de interes comercial sau min. 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala.

#### 1.3.5 - Comert alimentar

Amplasament: in zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea in zonele puternice poluate;

#### 1.3.6 - Alimentatie publica

Amplasament: in zonele rezidentiale sau de interes comercial, in zonele turistice si de agrement.

- se admite amplasarea la parterul locuintelor numai in conditiile asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului;

#### 1.3.7 - Servicii

Amplasament: in zona centrala, comerciala, rezidentiala sau de agrement.

- se interzice amplasarea atelierelor poluante in zona de locuit;

#### 1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale.

- se vor evita sursele de poluare chimica, posturile trafo si zonele de afluenta a publicului;

### 1.4. - Constructii de cult

#### 1.4.1 - Lacase de cult

Amplasament: alaturarea de lacase de cult noi in incinta sau in vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

#### 1.4.2 - Manastiri

#### 1.4.3 - Schituri

Amplasament: in afara localitatilor.

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

#### 1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localitatii.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale;

### 1.5. - Constructii de cultura

#### 1.5.1 - Expozitii

#### 1.5.2 - Muzee

#### 1.5.3 - Biblioteci

#### 1.5.4 - Cluburi

#### 1.5.5 - Sali de reuniune

#### 1.5.6 - Cazinouri

#### 1.5.7 - Case de cultura

#### 1.5.8 - Centre si complexe culturale

#### 1.5.9 - Cinematografe

#### 1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi

#### 1.5.11 - Sali polivalente

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau in zona verde.

- este posibila amplasarea in zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement;

- se va evita amplasarea in vecinatatea unitatilor poluante;

#### 1.5.12 - Circ

Amplasament: in zona de agrement/zona verde.

#### 1.6. - Constructii de invatamant

##### 1.6.1 - Invatamant prescolar (gradinite)

Amplasament: in zonele rezidentiale, distanta max. de parcurs 500 m.

##### 1.6.2 - Scolii primare

##### 1.6.3 - Scolii generale

##### 1.6.4 - Licee

##### 1.6.5 - Scolii postliceale

##### 1.6.6 - Scolii profesionale

Amplasament: in zonele si cartierele de locuit; distanta maxima de parcurs 1000 m.

#### 1.7. - Constructii de sanatate

1.7.2 - Spital general (judetean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: in zona destinata dotarilor pentru sanatate, in functie de profilul spitalului).

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.4 - Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice)

Amplasament: in zone extraorasenesti, in zone in care formele de relief si vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.)

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

##### 1.7.8 - Alte unitati (centre de recoltare preventiva sange, statii de salvare, farmacii)

Amplasament: in cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, in functie de profilul unitatii.

##### 1.7.9 - Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ...,n grupe)

Amplasament: in cadrul unor constructii publice/locuinte.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

- se recomanda amplasarea in zone de relief si cadru natural favorabil;

##### 1.7.10 - Leagan de copii

Amplasament: in general in zone extraorasenesti.

- se interzice amplasarea in vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

#### 1.8. - Constructii si amenajari sportive

##### 1.8.1 - Complexuri sportive

### 1.8.2 - Stadioane

### 1.8.3 - Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: in zone verzi, nepoluate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

### 1.8.4 - Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)

### 1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinta in zonele rezidentiale sau in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

### 1.8.6 - Poligoane pentru tir

### 1.8.7 - Popicarii

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil in vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

## 1.9. - Constructii de agrement

### 1.9.1 - Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: in cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

### 1.9.2 - Parcuri

### 1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu);

## 1.10. - Constructii de turism

### 1.10.1 - Hotel \*\_\*\*\*\*\*

### 1.10.2 - Hotel - apartament \*\_\*\*\*\*\*

### 1.10.3 - Motel \*\_\*\*

### 1.10.4 - Vile \*\*\_\*\*\*\*\*

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice;

- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu);

### 1.10.5 - Bungalouri \*\_\*\*\*

Amplasament: in perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere.

### 1.10.6 - Cabane categoria \*\_\*\*\*

Amplasament: in zone montane, rezervatii naturale, in apropierea statiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

### 1.10.7 - Campinguri \*\_\*\*\*\*\*

### 1.10.8 - Sate de vacanta \*\*\_\*\*\*

Amplasament: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri sub nivelul marii, zone inundabile).

### 1.10.11 - Constructii de locuinte

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

## ANEXA 2



## *PROCENTUL de ocupare a terenurilor*

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare in cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

2.1. - Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidentiale

- zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidentiala cu cladiri mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale

- pentru cele existente - nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului

2.2. - Conditii de amplasare in cadrul terenului

2.2.1 - Constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni

Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7, 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0.6 mp/loc, in afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Constructii de invatamant

Amplasarea organizata in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori;

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev.

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

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curti recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total

2.2.3 - Constructii de sanatate

Amplasamentul organizat in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ de protectie;

Capacitatea constructiilor cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de min. 25 mp/copil pentru crese si de 40 mp/copil pentru crese speciale organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zone verde de parc si alei;

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

#### 2.2.4 - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructiile si amenajarile sportive cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea in trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje;

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi;

2.2.5 - Constructiile si amenajarile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10, si 1.11 vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate.

### **ANEXA 3**

#### ***ORIENTAREA***

*constructiilor fata de punctele cardinale*

#### 3.1. - Constructii administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar- bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

#### 3.2. - Constructii comerciale

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

### 3.3. - Constructii de cult

Conditiiile de orientare sunt date de specificul cultului.

### 3.4. - Constructii de cultura

3.4.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

3.4.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

### 3.5. - Constructii de invatamant

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

### 3.6. - Constructii de sanatate

3.6.1 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

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

3.6.2 - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeasi orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3 Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

### 3.7. - Constructii si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;

- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereti vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de max. 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.

### 3.8. - Constructii de agrement

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

### 3.9. - Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

### 3.10. - Constructiile de locuinte

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

## **ANEXA 4**

### *ACCESE CAROSABILE*

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se va face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

#### 4.1. - Constructii administrative

##### 4.1.1 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:

\* accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;

\* accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;

\* aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial;

4.1.2 - Constructiile administrative cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.

#### 4.2. - Constructii financiar bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de cladiri financiar - bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

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

#### 4.3. - Constructii comerciale

4.3.1 - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare;

4.3.2 - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### 4.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu reseaua de circulatie majora.

#### 4.5. - Constructii de cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2 - In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcajele necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se face din strazi de categoria a III-a;

#### 4.6. - Constructii de invatamant

4.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.

4.6.2 - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

4.7. - Constructii de sanatate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- \* strazi de categoria a IV-a de deservire locala;

- \* strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- \* cu o banda de circulatie de 3.5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10.0 m;

- \* cu doua benzi de circulatie de 7.0 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10.0 m;

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

4.8. - Constructii si amenajari sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

4.8.2 - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- \* circulatia carosabila separata de cea pietonala;

- \* alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7.0 m latime;

- \* alei carosabile de circulatie curenta de min. 3.5 m latime;

- \* alei carosabile de serviciu si intretinere de min. 6.0 m latime;

4.9. - Constructii si amenajari de agrement

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

4.10. - Constructii de turism

4.10.1 - Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de max. 25.0 m, vor avea o latime minima de 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

4.10.3 - Numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Constructii de locuinte

4.11.1 - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;

- \* acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* alei semi (carosabile) in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de max. 25.0 m vor avea o latime de min. 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25.0 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

\* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.2 - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:

\* accese carosabile pentru locatari;

\* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de max. 30.0 m - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de 30 m pana la max. 100.0 m - min. 2 benzi (total 7.0 m) cu trotuar cel putin pe o latura si supralungiri pentru manevre de intoarcere la capat;

4.11.3 - Locuintele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute cu:

\* accese carosabile pentru locatari;

\* accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* accese la parcaje si garaje;

4.12. - Toate categoriile de constructii

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3.0 m si o inaltime de 3.5 m.

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

## **ANEXA 5**

### **PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile:

#### **5.1. Constructii administrative**

5.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10, vor fi prevazute:

a) cate un loc de parcare pentru 10 - 40 salariati;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.7 -

#### 1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare;

5.1.2 - pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati;

#### 5.2. - Constructii financiar – bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de constructii financiar - bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariatii si un spor de 50% pentru clienti.

5.2.2 - In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariatii pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

#### 5.3. - Constructii comerciale

5.3.1 - pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

\* un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

\* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400 - 600 mp;

\* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600 - 2 000 mp;

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa;

5.3.3 - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

#### 5.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

#### 5.5. - Constructii culturale

5.5.1 - Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

\* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;

\* pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10-12 locuri in sala;

#### 5.6. - Constructii de invatamant

5.6.1 - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru invatamantul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

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

#### 5.7. - Constructii de sanatate

5.7.1 - Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

\* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

\* pentru cele cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate;

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

#### 5.8. - Constructii sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

\* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

\* pentru constructii cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane;

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

#### 5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

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

#### 5.10. - Constructii de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si 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. Constructii de locuinte



5.11.1 - Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de monitorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

- \* cate un loc de parcare la 1-3 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
- \* cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu;
- \* cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun;

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

## 5.12 - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- \* activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- \* activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- \* activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp;

5.13. Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

## **ANEXA 6**

### *SPATII VERZI SI PLANTATE*

#### 6.1. Constructii administrative si financiar- bancare

6.1.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, min. 15% din suprafata terenului.

6.1.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, min. 10% din suprafata totala a terenului.

6.1.3 - Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate din planuri urbanistice.

#### 6.2. Constructii comerciale

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.

#### 6.3. Constructii de cult

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

#### 6.4. - Constructii culturale

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, in functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

## 6.6. Constructii de sanatate

6.6.1 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spatii verzi si plantatii a interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav;

6.6.2 - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil.

## 6.7. - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, min. 30% din suprafata totala a terenului.

## 6.8. Constructii de turism si agrement

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

## 6.9. - Constructii de locuinte

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

## 6.10. - Constructii industriale

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

<b>C</b>	ZONA CENTRALA
<b>LM</b>	ZONA DE LOCUIT MIXTA, CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE
<b>LL</b>	ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE REALIZATE (SAU PROPUSE) PE BAZA UNOR PLANURI PRESTABILITE CA TRAMA STRADALA SI/SAU LOTIZARE
<b>LC</b>	ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE MICI (max. P+1) DISPUSE PE ALINIAMENT SAU RETRASE DE PE ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU
<b>IS</b>	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
<b>ID</b>	ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
<b>A</b>	ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
<b>SP</b>	ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT
<b>GCI</b>	ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
<b>TE</b>	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO- EDILITARE
	ANEXE AGRICOLE CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ (existente în extravilan și figurate pe planșa de Incadrare în teritoriu U01)

Teritoriile intravilane ale localitatilor componente ale comunei au fost impartite in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.) in conformitate cu delimitarile de zonificare functionala stabilite in sectiunea corespunzatoare a P.U.G. - ului.

U.T.R. - ul este o reprezentare conventionala, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Pe langa functiunea predominanta a zonei, celelalte criterii de diviziune in U.T.R.-uri au fost omogenitatea intervalului construit, necesitatea elaborarii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu si posibilitatea folosirii unor limite fizice existente in teren (strazi, limite cadastrale, cursuri de apa, etc.).

In unele cazuri U.T.R. - urile contin portiuni (incinte, loturi, amplasamente) nuanțate ca mod de utilizare functionala, denumite subzone cu functionalitate distincta.

U.T.R. - urile au fost precizate printr-un **indicativ zonal** relativ la functionalitatea predominanta a terenului in speta.

Documentatia R.L.U. este structurata in parte descriptiva si parte grafica auxiliara.

Partea descriptiva contine **Reguli de baza** privind modul de ocupare a terenurilor, elaborate pe baza R.G.U. si **Fisele de prescriptii specifice** aferente fiecarui U.T.R.

In partea grafica sunt identificate toate U.T.R. - urile descrise in plansa de ansamblu a fiecarei localitati.

## **IV. PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

### **STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI**

#### **1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

- Art. 1 - Tipuri de subzone functionale
- Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei
- Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

- Art. 4 - Utilizari permise
- Art. 5 - Utilizari permise cu conditii
- Art. 6 - Interdictii temporare:
- Art. 7 - Interdictii permanente

#### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

##### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale
- Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice
- Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCFR
- Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament
- Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei

##### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

- Art. 13 - Accese carosabile
- Art. 14 - Accese pietonale

##### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

- Art. 15 - Racordarea la retelele existente
- Art. 16 - Realizarea de retele noi
- Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Art. 19 - Inaltimea constructiilor

Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor

Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Art. 22 - Parcaje

Art. 23 - Spatii verzi

Art. 24 – Imprejmuiri

**Art. 25 – REGULI RESTRICTIVE PENTRU ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ȘI ZONE DE HABITAT CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ** (dupa caz)

**BORDEROUL FISELOR**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Simbol UTR</b>	<b>Pagina</b>
1.	C	40
2.	LM	46
3.	LL	50
4.	LC	54
5.	IS	60
6.	ID	64
7.	A	68
8.	SP	71
9.	GCI	74
10.	TE	77
11.	ANEXE AGRICOLE CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ (existente în extravilan și figurate pe planșa de Incadrare în teritoriu U01)	80

**FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
C**

## **1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

C reprezinta zona centrala a localitatilor comunei; În satul Recea, în zona de protecție a monumentului istoric „Turn clopotniță de lemn” orice intervenție constructivă necesită obținerea avizului prealabil al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

În zonele centrale, în conformitate cu articolul 47, pct.(3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, este obligatorie întocmirea unui plan urbanistic zonal pentru acest teritoriu. Pentru localitățile Virșoț, Recea și Recea Mica, datorită prezentei monumentelor istorice menționate în Lista monumentelor istorice și a zonelor de habitat cu identitate locală valoroasă prezente în fiecare din aceste localități, orice demers investițional care vizează zonele menționate necesită punctul de vedere prealabil al DJCPN iar metodologia de întocmire a PUZ va respecta prevederile Ordinului ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr 562/2003. Documentația PUZ, înainte de aprobare va fi avizată și de către Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Național Sălaj. Regulamentul local de urbanism aferent acestei documentații va cuprinde prevederi exprese privind protecția monumentelor din zonă, urmând a permite pentru viitoarele lucrări de construcții din zona studiată, un regim de înălțime și indici POT și CUT care să nu concureze sau să afecteze în vreun fel monumentele istorice sau zonele de habitat cu identitate locală valoroasă. Se vor folosi soluții de urbanism și arhitectura specifice zonei menționate în RLU (parcelar, orientare clădiri, regim de înălțime, etc.)

Se va prevedea folosirea doar a materialelor tradiționale de calitate, în culori pastelate, deschise sau de preferință alb. Se vor interzice cu desăvârșire tâmplăriile PVC, alte tipuri de învelitori decât cele de tip țiglă ceramică, etc.. Regulamentul local de urbanism cuprinde prevederi exprese și restrictive la Art. 25, care se adaugă la reglementările specifice zonei C, privind protecția clădirilor și a zonelor de protecție menționate.

### **Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- funcțiuni publice reprezentative de importanță zonară și locală;

### **Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- funcțiuni publice și servicii de interes zonal și local;

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

- rezidențiale și complementare funcțiilor publice și de locuire;

## **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **Art. 4 - Utilizari permise**



- institutii publice;
- cladiri de cult;
- sedii bancare si de schimb valutar;
- hoteluri;
- birouri;
- servicii colective si personale;
- spatii comerciale, alimentatie publica;
- agentii;
- ateliere manufacturiere nepoluante;
- cladiri de locuit;
- constructii si instalatii aferente functiunilor de mai sus;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje, etc.;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de min. 100 m de institutiile publice (scoli, gradinite, etc.) si lacasele de cult;

- se recomanda functiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinatia spatiilor sa fie alocata unor spatii comerciale si servicii alocate trecatorilor;

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte, cat si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii.

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la elaborarea D.T.A.C. si P.T. cat si pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati;

- orice constructie, în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice, până la elaborarea PUZ/PUD si orice lucrare de construire in zonele de habitat cu identitate locala valoroasa pina la respectarea recomandarilor de specialitate ale Directiei pentru Cultura si Patrimoniul National Salaj. Prin aceste documentatii se va specifica si faptul ca la biserici se interzice alipirea centralelor termice de corpul cladirii iar in zonele de protectie se interzice folosirea culorilor stridente (rosu, roz, verde, lila, etc)

- orice constructii de monumente pina la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- in zonele cu interdictie de construire, orice fel de lucrari de construire altele decit cele de stabilizare a versantilor

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;

- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- platforme de precolectare a deeurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)

In zonele de protectie aferente monumentelor istorice, pe o raza perimetrala de 100 m. de la limita exterioară a monumentului, este interzisa cu desavirsire construirea monumentelor funerare, cavouri, cu exceptia de borduri si cruci.

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform tramei stradale existente sau conform P.U.Z./P.U.D.;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCFR**

- nu este cazul;

##### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform fronturi existente sau conform P.U.Z./P.U.D.;

##### **Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

###### **b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeași parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:

- parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

##### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

##### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de

echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

**Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se va face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform PUZ; se recomanda ca pentru constructibilitate parcela sa aiba front la strada de min. 12 m si suprafata de min. 500 mp;

-

**Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- conform PUZ; se recomanda ca pentru constructiile noi inaltimea maxima sa fie P+2+M adica  $H_{max} = 11$  m la streasina;

-Fac exceptie de la aceste valori situatiile mentionate la Art. 25.

**Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se recomanda folosirea unor materiale de calitate traditionale, se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica ( se va folosi de preferinta alb sau culori pastelate) si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- conform PUZ; se recomanda Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 50\%$ ;

- conform PUZ; se recomanda Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1,5$  mpAdc/mp teren

- Fac exceptie de la aceste valori situatiile mentionate la Art. 25.

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 22 - Parcaje**

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

- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;

- in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

- in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

### **Art. 25 – REGULI RESTRICTIVE PENTRU ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ȘI ZONE DE HABITAT CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ**

- În zona de protecție a turnului de lemn al bisericii reformate din satul Recea, care este monument de arhitectură cit și a bisericii reformate care este propusa pentru clasare, orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru se va putea face numai cu avizul prealabil al DJCPN Sălaj iar in cele din zonele de habitat cu identitate locală valoroasă care conțin și biserici deosebite care trebuie protejate (centrul satului Vîrșolt), potrivit recomandărilor formulate de către DJCPN Sălaj și a celor de mai jos.
- Se va evita amplasarea de construcții noi în zonă sau supraetajarea celor existente cu regim mai mare de înălțime spre a lăsa deschisă perspectiva spre monumentul istoric și a nu știrbi din importanța acestuia și/sau pentru păstrarea specificului local al construcțiilor zonei.
- Se vor păstra caracteristicile arhitecturale specifice existente ale construcțiilor din zonă, parcelarul, volumetria, tipul de acoperiș, tipurile de goluri, etc.
- Refacerea împrejmuirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se vor face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJCPN Sălaj.
- Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tâmplărie PVC albă, tablă ondulată și/sau colorată) fiind total interzisă.
- Se va îmbunătăți aspectul arhitectural al construcțiilor care au fost alterate în mod nefericit prin lucrări de construire anterioare lipsite de profesionalism și în baza unor documentații neavizate/neautorizate potrivit legii.
- Nu se înlocuiește țigla ceramică de la învelitori cu alte materiale;
- Se păstrează copacii și pomii valoroși din zona. Se va pastra si amenaja corespunzator parcul fostului conac Anderlik situat vis-a-vis de primaria Virsolt.
- În cazul amplasării unor firme acestea vor fi de mici dimensiuni, realizate din materiale de calitate
- Se va avea în vedere refacerea la clădiri, a întregii fațade, fără intervenții în mod fragmentat;

- Eventualele extinderi la case vor folosi doar terenurile din spatele cu respectarea tipologiilor de gospodării locale încetățenite în zonă.
- Nu se vor demola casele cu fronton și arhitectură tradițională de tipul celor valoroase menționate în studiul istorico-urbanistic.
- În cazul caselor din cărămidă nearsă pot fi admise demolări - dacă nu corespund d.p.d.v. structural iar dacă proprietarii acestora doresc sau sunt determinați să reabiliteze clădirile - cu obligativitatea de a reconstrui tronsoanele dinspre stradă în mod identic cu cele existente. Se pot face extinderi în interiorul parcelei care să nu afecteze vizual ansamblul.
- Nu se admite placarea frontoanelor cu lambriuri din plastic sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.
- Nu se admit placările cu piatră la colțurile clădirii sau imitațiile din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice aplicate la soclul acestora.
- Nu se vor distruge elementele decorative existente ale fațadelor și nu se vor modifica golurile care păstrează forma inițială a clădirii.

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
LM

## 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general.

### Art. 1 - Tipuri de subzone functionale

- sedii de firme si institutii care presteaza servicii (cazare, alimentatie publica, sali multifunctionale, centre financiare, statii de distributie carburanti, comert etc;

### Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei

- institutii si servicii;

### Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei

- locuinte, birouri, comert, alimentatie publica, sali multifunctionale, spatii comerciale;

## 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

### Art. 4 - Utilizari permise

- sedii de companii si firme;
- locuinte;
- servicii pentru intreprinderi si populatie;
- comert;
- pensiuni turistice, moteluri;
- servicii de alimentatie publica, catering, restaurante;
- servicii financiar bancare, de asigurari si consultanta financiara;
- posta si telecomunicatii;
- parcaje;

### Art. 5 - Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor (garaje, foisoare, etc.);

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte cat si masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

#### **Art. 6 - Interdictii temporare:**

- in cazul unor constructii care nu se incadreaza in seria utilizarilor permise enuntate anterior si a tuturor conditiilor si regulilor de amplasare, echipare si conformare, dar corespunde ca functiune, regim de inaltime si aspect specificului zonei, **se vor intocmi P.U.D.-uri sau PUZ-uri** specifice, care vor urma acelasi traseu de avizare si aprobare cu prezentul P.U.G.;

#### **Art. 7 - Interdictii permanente:**

- in zonele cu interdictie de construire, orice fel de lucrari de construire altele decit cele de stabilizare a versantilor

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decat cele specifice pentru animalele de companie sau nevoilor familiei;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc);

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform situatie existenta sau P.U.Z.;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCFR**

- nu este cazul;

##### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform situatie existenta sau P.U.Z.;

##### **Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificarile ulterioare) si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

###### **b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;

- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeași parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
- parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform situatie existenta sau P.U.Z.;

#### **Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi inaltimea la streasina va fi,  $H_{max} = 9,00$  m;
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 50.0 m de la intersectia aliniamentelor;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;
- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 40\%$ ;



- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1,2 \text{ mpAdc/mp}$  teren;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

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

- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecărei parcele se vor asigura parcare in garaje (in cladiri separate sau inglobate in cladiri) si locuri de parcare in aer liber;
- in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de baza se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
**LL**

## 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Teren liber sau partial ocupat destinat lotizarii pentru construire de locuinte individuale de maxim trei niveluri P, P+1, D+P+1 sau P+2.

**LL** reprezinta tipul dominant de locuire, solicitat prin tema ca urmare a formularii de cereri din partea cetatenilor. **Este obligatorie intocmirea unor Planuri Urbanistice Zonale.** Mentionam deasemenea obligativitatea autoritatilor locale si judetene de a nu autoriza nici un fel de lucrari de construire in zonele de protectie indicate pentru monumentele istorice (indiferent de natura lor) fara avizul directiei judetene pentru cultura si patrimoniu, potrivit **Legii nr 422/2001**. Recomandam contactarea institutiilor mai sus amintite, prealabil demararii oricarui demers investitional in zonele mentionate si figurate pe plansele de reglementari ale celor trei localitati.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.G. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - **Ordonanta Guvernului nr. 43/2000** - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national).

### **Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte;

### **Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala;

### **Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- conform P.U.Z.;

## 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

### **Art. 4 - Utilizari permise**

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- lucrari tehnico - edilitare care servesc functiunile de baza;

### **Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- constructii cu functiuni complementare celei de locuire .
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje

asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la alineatul (3) art. 24 din RGU; se va respecta legislatia privind conditiile de suprafata si functiune (numar de animale, etc.)

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte, cat si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii.

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale, P.A.C. si P.T. cat si pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- construirea de locuinte in zonele de protectie ale fermelor de animale
- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

- conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

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

- conform P.U.Z.;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform P.U.Z.;

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

conform PUZ si cu urmatoarele conditii:

a. fata de limitele laterale si posterioare

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeași

parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
- parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se va face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform PUZ si se recomanda pentru constructibilitate parcela sa aiba front la strada de min. 12 m si suprafata de min. 500 mp;

#### **Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi inaltimea va fi,  $H_{max} = 9$  m la streasina;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 30\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 0.90$  mpAdc/mp teren

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecărei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

## FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA LC

### 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona mixta de locuinte si activitati complementare de comert si servicii cu regim mic de inaltime maxim P+1 sau D+P+M.

Datorita prezentei zonelor de habitat cu identitate locala valoroasa sau imobilele valoroase mentionate atit in memoriul general cit si in studiul istorico-urbanistic prezente in fiecare din localitatile comunei, orice demers investitional care vizeaza zonele mentionate necesita punctul de vedere prealabil al DJCPN. Documentatiile aferente lucrarilor propuse vor cuprinde prevederi exprese privind protectia cladirilor din zona, urmind a permite pentru viitoarele lucrari de constructii din zona studiata, un regim de inaltime si indici POT si CUT care sa nu concureze sau sa afecteze in vreun fel zonele de habitat cu identitate locala valoroasa. Se vor folosi solutii de urbanism si arhitectura specifice zonei mentionate in RLU (parcelar, orientare cladiri, regim de inaltime, etc.)

Se va prevedea folosirea doar a materialelor traditionale de calitate, in culori pastelate, deschise sau de preferinta alb. Se vor interzice cu desavirsire timplariile PVC, alte tipuri de invelitori decit cele de tip tigla ceramica, etc.. Regulamentul local de urbanism cuprinde prevederi exprese și restrictive la Art. 25, care se adaugă la reglementările specifice zonei LC, privind protectia clădirilor și a zonelor de protecție menționate.

#### **Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte;
- activitati complementare de comert si servicii;

#### **Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala;

#### **Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- comert, alimentatie publica, birouri, spatii medicale, etc.

### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **Art. 4 - Utilizari permise**

- locuinte individuale izolate si cuplate;

- comerț;
- servicii de alimentație publică, restaurante;
- sedii de companii și firme;
- servicii pentru întreprinderi și populație;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- poșta și telecomunicații;
- pensiuni turistice;
- parcaje;

**Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- anexe gospodărești cu condiția realizării din materiale durabile și finisaje asemănătoare locuințelor (garaje, foisoare, etc.);
- în zona cu riscuri de alunecare și inundații, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indică măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte cât și măsurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

**Art. 6 - Interdicții temporare:**

- în cazul unor construcții care nu se încadrează în seria utilizărilor permise enunțate anterior și a tuturor condițiilor și regulilor de amplasare, echipare și conformare, dar corespunde ca funcțiune, regim de înălțime și aspect, specificului zonei, **se vor întocmi P.U.Z./P.U.D. - uri**, specifice, care vor urma traseul de avizare și aprobare potrivit legii;
- se vor respecta prevederile Art. 9 - pag. 11 din prezentul Regulament Local de Urbanism;
- orice lucrare de construire în zonele de habitat cu identitate locală valoroasă până la respectarea recomandărilor de specialitate ale Direcției pentru Cultură și Patrimoniul Național Salaj. Prin aceste documentații se va specifica și faptul că în zonele de protecție se interzice folosirea culorilor stridente (roșu, roz, verde, lila, etc)
- orice construcții de monumente până la avizarea/autorizarea potrivit Legii monumentelor de for public nr. 120/2006

**Art. 7 - Interdicții permanente:**

- în zonele cu interdicție de construire, orice fel de lucrări de construire altele decât cele de stabilizare a versanților
- activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- depozite en gros;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice animalelor de companie sau nevoilor familiei;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hartie, PET, etc)

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform P.U.G./P.U.Z.;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCFR**

- nu este cazul;

##### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform aliniament existent sau conform P.U.Z. (plan urbanistic de zona);

##### **Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (cu modificarile ulterioare) si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

###### **b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

##### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

##### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
  - se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

##### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de



urbanism;

**Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform specificului de zona;
- pentru construibilitate parcela va avea front la strada de min. 12 m si suprafata de min. 500 mp;

**Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi inaltimea va fi,  $H_{max} = 9$  m la streasina;
  - se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 50.0 m de la intersectia aliniamentelor;
- Fac exceptie de la aceste valori situatiile mentionate la Art. 25.

**Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;
- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 30\%$ ;
  - Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 0.90$  mpAdc/mp teren
- Fac exceptie de la aceste valori situatiile mentionate la Art. 25.

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;
- in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

**Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va

obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidarie și înălțime totală de max. 1.80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;

- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

#### **Art. 25 – REGULI RESTRICTIVE PENTRU ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ȘI ZONE DE HABITAT CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ**

- În zonele de habitat cu identitate valoroasă, orice intervenție constructivă la imobilele din acest perimetru se va putea face numai potrivit recomandărilor formulate de către DJCPN Sălaj.
- Se va evita amplasarea de construcții noi în zonă sau supraetajarea celor existente, cu un regim mai mare de înălțime, spre a păstra specificul local al construcțiilor zonei.
- Se vor păstra caracteristicile arhitecturale specifice existente ale construcțiilor din zonă, parcelarul, volumetria, tipul de acoperiș, tipurile de goluri, etc.
- Refacerea împrejmuirilor, amplasarea de mobilier urban, realizarea de alei, iluminatul exterior, etc. se va face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJCPN Sălaj.
- Nu se vor folosi decât materiale și culori tradiționale, utilizarea culorilor stridente (roz, oranj, lila, verde crud, etc) și a materialelor atipice (inox, policarbonat, tâmplărie PVC albă, tablă ondulată și/sau colorată) fiind total interzisă.
- Se va îmbunătăți aspectul arhitectural al construcțiilor care au fost alterate în mod nefericit prin lucrări de construire anterioare lipsite de profesionalism și în baza unor documentații neavizate/neautorizate potrivit legii.
- Nu se înlocuiește țigla ceramică de la învelitori cu alte materiale;
- Se păstrează copacii și pomii valoroși din zonă.
- În cazul amplasării unor firme acestea vor fi de mici dimensiuni, realizate din materiale de calitate
- Se va avea în vedere refacerea la clădiri, a întregii fațade, fără intervenții în mod fragmentat;
- Eventualele extinderi la case vor folosi doar terenurile din spatele cu respectarea tipologiilor de gospodărie locale încetățenite în zonă.
- Nu se vor demola casele cu fronton și arhitectură tradițională de tipul celor valoroase menționate în studiul istorico-urbanistic.
- În cazul caselor din cărămidă nearsă pot fi admise demolări - dacă nu corespund d.p.d.v. structural iar proprietarii acestora doresc sau sunt determinați să reabiliteze clădirile - cu obligativitatea de a reconstrui tronsoanele dinspre stradă în mod identic cu cele existente. Se pot face extinderi în interiorul parcelei care să nu afecteze vizual ansamblul.
- Nu se admite placarea frontoanelor cu lambriuri din plastic sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.
- Nu se admit plăcările cu piatră la colțurile clădirii sau imitațiile din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice aplicate la soclul acestora.

- Nu se vor distruge elementele decorative existente ale fațadelor și nu se vor modifica golurile care păstrează forma inițială a clădirii.

**FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
IS**

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

IS reprezinta zona rezervata posibilitatii amplasarii unor institutii publice si servicii de interes zonal si local.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- functiuni publice reprezentative de importanta zonala si locala;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- functiuni publice si servicii de interes zonal si local;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- rezidentiale si complementare functiunii de locuire;

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- institutii publice;
- cladiri de cult;
- sedii bancare si de schimb valutar;
- hoteluri;
- birouri;
- servicii colective si personale;
- spatii comerciale, alimentatie publica;
- agentii;
- ateliere manufacturiere nepoluante;
- cladiri de locuit;
- constructii si instalatii aferente functiunilor de mai sus;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje, etc.;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de min. 100 m de institutiile publice (scoli, gradinite, etc.) si lacasele de cult;

- se recomanda functiuni care permit accesul liber al publicului la parter; la frontul principal destinatia spatiilor sa fie alocata unor spatii comerciale si servicii alocate trecatorilor;

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte, cat si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii.

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la elaborarea P.A.C. si P.T. cat si pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati;  
- se vor respecta prevederile Art. 9 - pag. 11 din prezentul Regulament Local de Urbanism;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;  
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;  
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;  
- depozitari de materiale refolosibile;  
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;  
- platforme de precolectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc)

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

- conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

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

- conform tramei stradale existente sau conform P.U.D.;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCFR**

- nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform fronturi existente sau conform P.U.Z./ P.U.D.;

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

**a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;  
- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

**b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;  
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3.0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
  - se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se va face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru construibilitate parcela va avea front la strada de min. 12 m si suprafata de min. 500 mp;

#### **Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- pentru constructiile noi inaltimea maxima va fi P+2+M adica  $H_{max} = 11$  m la streasina;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 50\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1,5$  mpAdc/mp teren

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
  - in cadrul fiecărei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;
  - in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de locuire se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

**FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA  
ID**

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona continand constructii specifice activitatilor industriale, si depozitare.

Pentru aceste zone se vor respecta cu strictete prevederile legislatiei de profil privind protectia mediului si siguranta tuturor obiectivelor existente in zona.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- industrie;
- activitati complementare;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- industrie;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- depozitare, transport, birouri, spatii medicale, servicii de alimentatie publica, comert, etc;

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- spatii pentru activitati industriale nepoluante ;
- spatii pentru depozitare si transport marfa;
- birouri, vestiare, spatii medicale de incinta;
- cantina de incinta, spatii pentru protocol;
- spatii de prezentare si vanzare produse;
- comert cu amanuntul pentru nevoile angajatilor;
- parcaje;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare spatiilor de productie (garaje, depozite, etc.);
- se permite construirea locuintelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor si serviciilor subzonei;
- in zonele cu riscuri de alunecare si/sau inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica atat



masurile de consolidare generala cat si locala pentru intreaga zona afectata si masurile specifice de prevenire a tuturor efectelor de risc;

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- in cazul unor constructii care nu se incadreaza in seria utilizarilor permise enuntate anterior si a tuturor conditiilor si regulilor de amplasare, echipare si conformare, dar corespunde ca functiune, regim de inaltime si aspect specificului zonei, **se vor intocmi P.U.D.-uri sau P.U.Z.-uri** specifice, care vor urma acelasi traseu de avizare si aprobare cu prezentul P.U.G.;

- se vor respecta prevederile Art. 9 - pag. 11 din prezentul Regulament Local de Urbanism;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;  
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;

- depozitari de materiale refolosibile sau deseuri altele decat cele admise de forurile pentru protectia mediului ;

- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.).

- depozitarea substantelor inflamabile sau toxice fara acordul de protectie a mediului;

- constructii de locuinte altele decat cele specificate la Art. 5;

- constructii pentru unitati de invatamant si alte servicii de interes general nespecificate la Art. 4 si 5;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

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

- conform P.U.Z.;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCFR**

- nu este cazul

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform P.U.Z.;

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

**a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism dar nu mai putin de 4.0 m;

- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile

articolului 611 din Codul civil (cu modificarile ulterioare) si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

**b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea constructiei celei mai inalte dar nu mai mica de 6.0 m;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 si anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4.00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3.80 m si inaltime min. de 4.20 m;

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

#### **Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

#### **Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform P.U.Z.;

#### **Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- conform P.U.Z. - recomandabil  $H_{max} = 6m$ .

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;
- se vor prezenta fatadele principale color si fatadele desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

Se vor respecta prevederile P.U.Z. Se recomanda:

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 50\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1,0 \text{ mpAdc/mp}$

teren sau 3 mc/mp teren;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

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

- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecarei parcele se vor asigura parcare in garaje (in cladiri separate sau inglobate in cladire) si locuri de parcare in aer liber;
- in cazul constructiilor care includ functiuni si activitati complementare functiunii de baza se vor asigura locuri de parcare pentru toate situatiile, in interiorul parcelei aferente, fara afectarea terenului apartinand domeniului public;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

## FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

### A

#### 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Teren liber sau partial ocupat destinat activitatilor agro-industriale.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- unitati agro-industriale;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- agro-industrială;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- unitati de depozitare;
- constructii si retele tehnico-edilitare;

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

**Art. 4 - Utilizari permise**

- unitati agro industriale;
- unitati de depozitare;
- constructii tehnico-edilitare si retele;
- drumuri de acces, parcaje, garaje

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- unitatile noi se vor amplasa numai pe baza unui P.U.Z. aprobat;

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte, cat si a masurilor specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii.

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- toate constructie de la Art. 4 pana la elaborarea P.U.Z., D.T.A.C. si P.T. corelate cu prevederile P.U.G.

- se vor respecta prevederile Art. 9 - pag. 11 din prezentul Regulament Local de Urbanism;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- este interzis orice tip de constructie care nu este mentionat mai sus;

- sunt interzise constructiile de locuinte in incintele unitatilor agro-industriale cat si unitatile de productie agro-industriale poluante sau care prezinta riscuri tehnologice;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform anexei nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform P.U.Z. si P.U.D.;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCFR**

- nu este cazul;

##### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform P.U.Z.;

##### **Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- in cazul existentei unui zid comun intre parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificarile ulterioare - si in toate cazurile prevederile art. 612 - 615;

###### **b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

- se va respecta art. 24 din Regulamentul general de urbanism;
- se admite de regula o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 6.0 m;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform art. 25 și anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism cu următoarele recomandări:
  - parcelă este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4.00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
  - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj cu lățime min. de 3.80 m și înălțime min. de 4.20 m;

##### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform art. 26 din Regulamentul general de urbanism;

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

##### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);
  - se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor rețelelor tehnico-edilitare;

##### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se vor face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de

urbanism;

**Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform P.U.Z.;

**Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- conform P.U.Z., recomandabil:  $H_{max} = 6$  m la streasina;

**Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

Conform P.U.Z., recomandabil:

- Procentul maxim de ocupare a terenului  $POT_{max} = 50\%$ ;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT_{max} = 1,0$  mpAdc/mp teren

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 22 - Parcaje**

- conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:
- nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta;
- in cadrul fiecarei parcele pentru obiectivele noi se vor asigura garaje (in cladire separata sau inglobate) si locuri de parcare;

**Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele unitatilor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607,608 si 609;

**Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

**FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
SP**

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de spatii verzi si agrement si cuprinde spatii plantate publice.

- Reprezinta gradini, scuaruri si fasii plantate publice cu rol de protectie situate adiacent cailor de transport si zonelor cu functiuni de industrie si agro industrie cat si cu rol de agrement in vecinatatea si adiacent terenurilor de sport.

**Pentru o rezolvare corecta a amplasarii plantatiilor in aceste zone se recomanda sa se elaboreze cate un studiu de amenajare peisagistica pentru fiecare zona in parte.**

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

-

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- spatii verzi;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- alei, locuri de joaca, mobilier urban si retele tehnico-edilitare conform studii de amenajare peisagistica in cazul functiunilor de agrement;

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- spatii plantate;  
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;  
- mobilier urban pentru odihna si spatii de joaca;  
- utilitati publice tehnico - edilitare care deservesc functiunile de baza (apa, canalizare, iluminat public, etc.);

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere cu suprafata limitata la cel mult 60,0 mp conform studiilor de amenajare peisagistica;

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice amenajare sau constructie amintita mai sus pana la elaborarea studiilor specifice;

#### **Art. 7 - Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil apartinand circulatiilor publice sau institutiilor publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- anexe gospodaresti destinate cresterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.);
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane, cu exceptia punctelor special organizate pentru colectare selectiva (sticla, hartie, PET, etc);
- constructii de locuinte;
- se interzic orice lucrari de construire care contravin normelor sanitare si de protectie a mediului precum si caracterului zonei;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

##### **Art. 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform studii peisagistice;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCFR**

- nu este cazul;

##### **Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform studii peisagistice;

##### **Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

- se vor respecta prevederile studiilor de specialitate precum si prevederile Regulamentului general de urbanism;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform studii de specialitate;

##### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform studii de specialitate;

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

##### **Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de studiile de specialitate si avizate de administratorii



retelelor - conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din Regulamentul general de urbanism;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform studii de specialitate;

**Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- de preferinta constructiile admise vor avea un singur nivel;

**Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului - conform studiilor de specialitate;

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului - conform studiilor de

specialitate;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 22 - Parcaje**

- conform P.U.D. si studii de specialitate;

**Art. 23 - Spatii verzi**

- conform studii de specialitate

**Art. 24 - Imprejmuiri**

- conform studii de specialitate;

**FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA  
GCi**

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

GCi cuprinde portiunile de teren ocupate de cimitire. In cimitirul satului Recea se gasesc citeva monumente funerare vechi, sculptate in piatra potrivit unui obicei local care se recomanda a fi pastrat.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale -**

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- cimitir

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

-

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- amplasarea monumentelor funerare individuale, **conform unui studiu minimal de parcelare;**

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- constructii minore de cult;

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- pana la intocmirea studiului de parcelare si realizarea imprejmuirii;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;  
- se impune zona de protectie sanitara de 50 m de la imprejmuire (Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996);

In zonele de protectie aferente monumentelor istorice, pe o raza perimetrata de 100 m. de la limita exterioara a monumentului, este interzisa cu desavirsire construirea monumentelor funerare, cavouri, cu exceptia de borduri si cruci.

**3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A  
CONSTRUCTIILOR**

**3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

- nu este cazul;

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

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCFR**

- nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- intre morminte si gardul cimitirului se va lasa perimetral o zona libera de 3 m (Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996);

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

**a. fata de limitele laterale si posterioare**

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare;  
- intre morminte si gardul cimitirului se va lasa perimetral o zona libera de 3m (Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996);

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 13 - Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiilor ce se vor intocmi;  
- se vor amenaja intersectiile cu strazile principale si se vor moderniza drumurile de acces;

**Art. 14 - Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiilor ce se vor intocmi;

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

**Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor;

**Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din RGU;

**Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art. 29 din RGU;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare;

**Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- nu se admit monumente funerare individuale de mari dimensiuni volumetrice;

**Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- plastica monumentelor funerare revendica simplitate si sobrietate de exprimare;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- conform studiului de parcelare;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- nu se admit in interiorul cimitirelor;
- se organizeaza in limita posibilitatilor in apropierea acceselor in incinte;

#### **Art. 23 - Spatii verzi**

- se vor dispune plantatii ambientale;

#### **Art. 24 - Imprejmuiri**

- este obligatorie imprejmuirea incintei cu gard unitar, in ceea ce priveste dimensiunile, structura si materialul folosit;
- se va dubla gardul cu o perdea de arbori;

**FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A  
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA  
TE**

**1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

TE reprezinta zona constructiilor aferente lucrarilor tehnico - edilitare.

**Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- gospodarie comunală;

**Art. 2 - Functiunea dominanta a zonei**

- tehnico-edilitara;

**Art. 3 - Functiunile complementare admise ale zonei**

- zone verzi de protectie;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje;

**2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 - Utilizari permise**

- constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje;

**Art. 5 - Utilizari permise cu conditii**

- in zona cu riscuri de alunecare si inundatii, autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte cat si a masurile specifice prevenirii efectelor provocate de torenti si inundatii;

**Art. 6 - Interdictii temporare:**

- orice constructie pana la elaborarea D.T.A.C. si P.T. cat si pana la corelarea cu traseele de strazi si retelele de utilitati;

**Art. 7 - Interdictii permanente:**

- este interzisa construirea oricarui alt tip de constructie care nu este mentionat la Art. 4;
- desfasurarea unor activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura mai putin lucrari de organizare de santier pentru lucrarile amintite la Art. 4;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism;

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

- conform documentatii tehnice;

**Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCFR**

- nu este cazul;

**Art. 11 - Amplasarea fata de aliniament**

- conform documentatii tehnice;

**Art. 12 - Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform documentatii tehnice;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art. 13 - Accese carosabile**

- conform documentatii tehnice;

**Art. 14 - Accese pietonale**

- conform documentatii tehnice;

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

**Art. 15 - Racordarea la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor si retelelor tehnico-edilitare;

**Art. 16 - Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art. 28 din Regulamentul general de urbanism;

**Art. 17 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- proprietatea se va stabili in conformitate cu prevederile art. 29 din Regulamentul general de urbanism si cu legislatia specifica aparuta ulterior in domeniu si aflata in vigoare

#### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art. 18 - Parcelarea si caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform documentatii tehnice;

**Art. 19 - Inaltimea constructiilor**

- conform documentatiilor tehnice;

**Art. 20 - Aspectul exterior al constructiilor**

- volumele construite vor fi simple si in armonie cu caracterul zonei si vecinatatile imediate;
- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;
- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fatadelor principale color si a fatadelor desfasurate (dupa caz) in cadrul documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatica si se vor folosi materiale unitare la cladirile de pe aceeasi parcela;

**Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului POTmax - conform studiilor de specialitate;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax - conform studiilor de specialitate;

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art. 22 - Parcaje**

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

**Art. 23 - Spatii verzi**

- in zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele incintelor prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;
- se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificarile ulterioare art. 607, 608 si 609;

**Art. 24 - Imprejmuiri**

- la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m;

## FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE ZONEI DE ANEXE AGRICOLE CU IDENTITATE LOCALĂ VALOROASĂ

### 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Prescripțiile de urbanism se referă la terenul în suprafață de 3,14 ha. situat în extravilanul satului Vîrșoț în partea de nord a localității pe dealul Sokodaș în zona cu vii. Terenul ocupat cu anexe agricole de tipul pivnițelor, majoritatea foarte vechi, este figurat în coordonate Stereo 70 pe planșa de Incadrare în teritoriu U 01. Se recomandă ca asociația de proprietari sau primăria Vîrșoț să întocmească un plan urbanistic de zonă/detaliu al teritoriului menționat.

#### **Art. 1 - Tipuri de subzone functionale**

- anexe agricole;

#### **Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- spații de depozitare a vinului și uneltelor agricole;

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

- locuri de servire a mesei și de odihnă;
- zone verzi de protecție;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje;

### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### **Art. 4 - Utilizări permise**

- construcții agricole în suprafață maximă de 50 mp. avînd de regulă două încăperi principale, realizate din materiale tradiționale cît și instalațiile tradiționale necesare bunei funcționări a acestora;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaje;

#### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- în zona cu riscuri de alunecare, autorizația de construire se va elibera numai cu condiția elaborării unor studii specifice (geotehnic, etc.) care indica măsurile de consolidare generală și locală pentru fiecare construcție în parte cît și a măsurile specifice prevenirii efectelor provocate de torenți și inundații;

#### **Art. 6 - Interdicții temporare:**

- orice construcție pînă la elaborarea D.T.A.C. și obținerea recomandărilor de specialitate din partea Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Sălaj cît și pînă la corelarea cu traseele de strazi și rețelele de utilități;

#### **Art. 7 - Interdicții permanente:**

- este interzisă construirea oricarui alt tip de construcție care nu este



mentionat la Art. 4;

- desfasurarea unor activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează desfășurarea activităților tradiționale din zonă;
- construcții provizorii de orice natură mai puțin lucrări de organizare de șantier pentru lucrările amintite la Art. 4;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

- camerele de depozitare se vor amplasa semiîngropat cu orientare nord, cea de depozitare unelte și odihnă spre latura sudică a versantului;

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

- conform documentatii tehnice;

##### **Art. 10 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CNCFR**

- nu este cazul;

##### **Art. 11 - Amplasarea față de aliniament**

- conform documentații tehnice;

##### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- conform documentații tehnice;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Art. 13 - Accese carosabile**

- conform documentații tehnice;

##### **Art. 14 - Accese pietonale**

- conform documentații tehnice;

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ**

##### **Art. 15 - Racordarea la rețelele existente**

- în condițiile stabilite de administratorii rețelelor, sau realizarea de soluții de echipare individuală în cazul inexistenței unor rețele (conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism);

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile și dispunerea vizibilă a oricăror cabluri și rețele tehnico-edilitare;

##### **Art. 16 - Realizarea de rețele noi**

- se vor face în condițiile respectării art. 28 din Regulamentul general de urbanism și conform Art. 15.;

##### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- proprietatea se va stabili în conformitate cu prevederile art. 29 din Regulamentul general de urbanism și cu legislația specifică apărută ulterior în domeniu și aflată în vigoare

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 18 - Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- conform documentației tehnice, ținând cont de proprietatea asupra terenului și parcelarul existent;
- Suprafața unei construcții nu va depăși 50,0 mp arie construită;

#### **Art. 19 - Înălțimea construcțiilor**

- demisol sau parter; construcțiile se vor adapta formei terenului și funcțiunilor specifice zonei fără să altereze specificul zonei, echilibrul și stabilitatea versantului;

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- volumele construite vor fi simple și în armonie cu caracterul zonei și vecinătățile imediate, acoperirea va fi de tip șarpantă în două sau patru ape, cu structură de lemn și învelitoare de țiglă ceramică;

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, tâmplăriile se vor realiza din lemn, ferestrele la încăperi vor fi de dimensiuni reduse, conform obiceiului locului, după caz pivnița propriu-zisă poate avea dispuse în perete goluri mici, pentru o ventilație naturală permanentă și moderată;

- se vor folosi materiale tradiționale precum lemnul, cărămida, piatra naturală ;

- noile cladiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (dupa caz) în cadrul documentațiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire; se recomandă folosirea culorii alb, se vor evita culorile stridente (mov, lila, portocaliu, verde, etc) lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe același aliniament;

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT<sub>max</sub> - conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 25%;

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT<sub>max</sub> - conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 0,25;

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 22 - Parcaje**

- fiecare parcelă va sigura parcare cel puțin a unui mijloc de transport:

#### **Art. 23 - Spații verzi**

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 25 mp de teren;

#### **Art. 24 - Împrejmuiri**

- specificul zonei recomandă lipsa împrejmuirilor clasice;
- se pot realiza împrejmuiri exclusiv din gard viu sau alte plantații vegetale adecvate.