



Finanțat de
Uniunea Europeană
NextGenerationEU



Planul Național
de Redresare și Reziliență

„PNRR: Fonduri pentru România modernă și reformată!”

PLAN URBANISTIC GENERAL

AL MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUDEȚUL IAȘI

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



EDILIS
PROIECT

„PNRR. Finanțat de Uniunea Europeană – Următoarea Generație UE”

<https://mfe.gov.ro/pnrr/>, <https://www.facebook.com/PNRROficial/>

A. FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) AL MUNICIPIULUI PAȘCANI, JUDEȚUL IAȘI
NUMĂRUL VOLUMULUI	II
DENUMIREA VOLUMULUI	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
DENUMIREA BENEFICIARULUI	MUNICIPIU PAȘCANI, JUDEȚUL IAȘI
DENUMIREA PROIECTANTULUI	S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	CONTRACT NR. 25699/07.10.2024 PROIECT NR. 2024-044
DATA PREDĂRII	2025

B. LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

COORDONATOR GENERAL:

arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

expert atestat R.U.R. – litera D- P.U.G. și R.L.U., G5-Studii de istorie urbană, G6-Amenajare perisagistică, expert atestat M.C.C. nr. 553S/24.03.2016 domeniile D1 (Restaurare arhitectură), D2 (Urbanism istoric)

ECHIPĂ DE ELABORARE:

urb. peis. Anca Patricia COSTAN

ing. Mureșan Mihai

Ing. Gheorghe BOROȘ

Ing. Ioan COMAN

C. CUPRINS

A.	FIȘA PROIECTULUI	2
B.	LISTA SEMNĂTURILOR	3
C.	CUPRINS	4
D.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	6
	CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE	6
	Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	6
	Articolul 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism	6
	Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism	8
	Articolul 4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului	9
	Articolul 5. Situații în care se pot admite derogări de la regulament	9
	CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	11
	II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	11
	Articolul 6. Prevederi generale	11
	Articolul 7. Terenuri agricole din extravilan	11
	Articolul 8. Terenuri agricole din intravilan	11
	Articolul 9. Suprafețe împădurite	12
	Articolul 10. Resursele subsolului	12
	Articolul 11. Resurse de apă și platforme meteorologice	12
	Articolul 12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	13
	Articolul 13. Zone construite protejate	14
	II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	20
	Articolul 14. Expunerea la riscuri naturale	20
	Articolul 15. Expunerea la riscuri tehnologice	21
	Articolul 16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	21
	Articolul 17. Asigurarea echipării edilitare	22
	Articolul 18. Asigurarea compatibilității funcțiilor	23
	Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de Utilizare a Terenului	24
	Articolul 20. Lucrări de utilitate publică	24
	CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	25
	III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	25
	Articolul 21. Orientarea față de punctele cardinale	25
	Articolul 22. Amplasarea față de drumuri publice	25
	Articolul 23. Amplasarea față de căi ferate	26
	Articolul 24. Amplasarea față de aliniament	27
	Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei	27
	III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	28
	Articolul 26. Accese carosabile	28
	Articolul 27. Accese pietonale și piste pentru bicicliști	29
	III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	30
	Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	30
	Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare	30
	Articolul 30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	30
	III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	31
	Articolul 31. Parcelarea	31
	Articolul 32. Înălțimea construcțiilor	32
	Articolul 33. Aspectul exterior al construcțiilor	32
	III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	32
	Articolul 34. Parcaje	32
	Articolul 35. Spații verzi și plantate	33
	Articolul 36. Împrejurimi	34
	CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII	36

Articolul 37. Intrarea în vigoare.....	36
Articolul 38. Reglementarea situațiilor tranzitorii	36
CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - ZONE ȘI SUBZONE	
FUNCȚIONALE.....	37
Articolul 39. Diviziunea terenului în zone, subzone funcționale și Unități Teritoriale de Referință	37
EXTRAVILAN – Ocuparea terenurilor din extravilan	40
INTRAVILAN – Zone și subzone funcționale	43
L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	46
Li1-ZC – Locuințe individuale de tip urban și funcțiuni complementare din zona centrală cu regim de înălțime P+1	46
Li2-ZC – Locuințe individuale de tip urban și funcțiuni complementare din zona centrală cu regim de înălțime P+3E	53
Li1 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare de tip urban din zone constituite	61
Li2 – Locuințe individuale de tip urban și funcțiuni complementare din zone neconstituite.....	68
Lir1 – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone constituite.....	75
Lc1 – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+4E.....	82
Lc1-P – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+4E, din zone construite protejate	88
Lc2 – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+10E.....	93
Lc2-P – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+10E, din zone construite protejate	99
IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	104
ISP-ZC – Instituții și utilități publice din zona centrală.....	104
ISP-ZC-P – Instituții și utilități publice din zona centrală și zonă construită protejată.....	111
ISP – Instituții și utilități publice	116
CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	123
CS-ZC – Comerț și servicii din zona centrală.....	123
CS-ZC-P – Comerț și servicii din zona centrală și zonă construită protejată	130
CS – Comerț și servicii	135
ID – Unități industriale și de depozitare	141
ID-M – Zonă intermodal feroviar-rutier	146
A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOtehNICE	151
A – Unități agrozootehnice	151
M – ZONĂ MIXTĂ	156
ZM1 – Zonă mixtă – locuințe și servicii	156
V – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	170
Vp – Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic	170
Va – Parcuri cu acces public nelimitat	174
Vs – Zonă verde sport, agrement	179
GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE.....	184
GCc – Gospodării comunale, cimitire.....	184
TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	188
TE – Construcții și echipamente tehnico-edilitare	188
CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	192
CCr – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.....	192
TAp – Terenuri aflate permanent sub ape	199
DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	200

D. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1.1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General (PUG) al municipiului Pașcani însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 (actualizată și completată).
- (1.2) Prevederile Regulamentului Local de Urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință (UTR), zonă și subzonă a acesteia.
- (1.3) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în municipiul Pașcani, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- (1.4) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al municipiului Pașcani este valabil pentru perioada stabilită prin hotărârea de aprobarea a Consiliului Local al municipiului, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (actualizată și completată).
- (1.5) Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.
- (1.6) Prevederile PUG și cele ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU) pot fi detaliate sau completate prin Planuri Urbanistice Zonale pentru care se vor întocmi regulamente aferente.
- (1.7) În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale și regulamentele aferente elaborate ulterior aprobării PUG introduc modificări ale prevederilor acestuia, este necesară aprobarea lor cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Modificările și detalierile aduse de documentațiile de urbanism vor fi avizate, premergător aprobării sub sancțiunea nulității, de către structura de specialitate de la nivelul județului.
- (1.8) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:
- să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
 - să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui Plan Urbanistic Zonal;
 - să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat, după caz, conform competenței.
 - să solicite elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;
 - să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.
- (1.9) Perioada de valabilitate a acestui PUG este de minim 10 ani, urmând a fi stabilită prin Hotărârea de Aprobare.

Articolul 2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

- (2.1) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative, acte normative și regulamente în vigoare:
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de Legea 50/1991;
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (cu modificările și completările

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

- ulterioare);
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221/1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară (cu modificările și completările ulterioare);
 - HGR nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
 - Legea apelor nr. 107/1996 (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare);
 - HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a – Apa;
 - Ordin nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice;
 - OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
 - Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul nr. 13/N/10.03.1999;
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul nr. 21/N/10.04.2000;
 - Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
 - Legea administrației publice locale nr. 215/2001 (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
 - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
 - HGR nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor;
 - Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
 - Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
 - Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea reglementării tehnice Metodologie de elaborare și conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
 - HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (cu modificările și completările ulterioare);
 - Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare (cu modificările și completările ulterioare);
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului (cu modificările și completările ulterioare);
 - HG nr. 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
 - Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I – Rețele de transport;
 - Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 1312/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
 - OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (cu modificările și completările ulterioare);
 - Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

împotriva incendiilor;

- Legea nr. 331/2024 - Codul Silvic;
- OUG nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice (cu modificările și completările ulterioare);
- Codul Civil din 2009 (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HG nr. 741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
- Ordinul nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național;
- Ordinul nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Viceprim-ministrului, Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, nr. 233/2016.

(2.2) Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG este întocmit în concordanță cu următoarele surse documentare:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național;
- Strategia de Dezvoltare a Județului Iași 2021-2027
- Lista Monumentelor Istorice 2015, întocmită de Ministerul Culturii, Institutul Național al Monumentelor Istorice;
- Repertoriul Arheologic Național;
- Studiile de fundamentare elaborate în cadrul PUG în conformitate cu Anexa nr. 2 la Ordinul 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Articolul 3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

- (3.1) Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri aflate în intravilanul și extravilanul propus prin prezenta documentație de urbanism aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) a municipiului Pașcani.
- (3.2) Fac excepție de la prevederile alin. (3.1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3.3) Eliberarea certificatelor de urbanism va avea la bază prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.
- (3.4) Autorizația de construire se va emite doar cu condiția respectării prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism.
- (3.5) Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu condiția respectării atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat., pentru protejarea vestigiilor arheologice.

- (3.6) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General dacă în regulamentul aferent unității teritoriale corespunzătoare nu se solicită elaborarea obligatorie a unei documentații de urbanism.
- (3.7) Fac excepție de la prevederile aliniatului (3.6) acele zone unde administrația publică locală sau județeană solicită, prin certificatul de urbanism, realizarea unei documentații de urbanism.
- (3.8) Intervențiile asupra zonelor de protecție a monumentelor istorice, zonelor de protecție a siturilor arheologice, zonelor construite protejate, evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (3.9) Intravilanul municipiului Pașcani este constituit din 6 localități, respectiv Pașcani, Lunca, Blăgești, Boșteni, Sodomeni și Gâștești. . Limitele de intravilan sunt figurate în planșele ”Reglementări urbanistice propuse și UTR” aferente PUG.
- (3.10) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele ”Reglementări urbanistice propuse și UTR”, din cadrul PUG, va fi marcat pe teren prin borne ce vor fi instalate de regulă pe elemente geografice naturale și pe limitele cadastrale ale parcelelor.
- (3.11) În cazul în care se constată diferențe între partea scrisă și partea desenată a documentației va prevala partea scrisă, partea desenată fiind doar suportul pentru identificarea și poziționarea în UTR.

Articolul 4. Atribuții în domeniul dezvoltării și gestiunii localităților și a teritoriului

- (4.1) Consiliul Local coordonează activitatea de urbanism la nivel local conform legii.
- (4.2) Consiliul Local aprobă și asigură realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților din cadrul unității teritoriale - administrative, având la bază PUG.
- (4.3) Consiliul Local cooperează cu Consiliul Județean și este sprijinit de acesta în activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului.
- (4.4) Realizarea obiectivelor de interes public se face prin întocmirea, cu sprijinul specialiștilor, a documentațiilor de urbanism prevăzute prin prezentul PUG și a studiilor de fezabilitate prioritare, împreună cu managementul surselor de finanțare.
- (4.5) Structura de specialitate va condiționa realizarea investițiilor de anvergură de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) inițiat în baza unui aviz de oportunitate, conform OUG nr. 7/2011 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (4.6) Autoritățile administrației publice locale asigură gestionarea tuturor imobilelor, terenurilor cu sau fără construcții aflate în proprietatea publică și privată a municipiului și controlează gestionarea terenurilor și construcțiilor aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice, în limitele administrativ-teritoriale ale municipiului și în conformitate cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Articolul 5. Situații în care se pot admite derogări de la regulament

- (5.1) Se admit modificări ale prezentului regulament (RLU) formulate într-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ce a urmat aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul PUG, cu excepția prevederilor din RLU indicate explicit ca fiind intangibile prin PUZ, în baza Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată și completată).
- (5.2) Modificările prin PUZ ce întăresc RLU (au reguli mai stricte decât RLU) nu se consideră derogări.
- (5.3) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.
- (5.4) Modificarea prin Planuri Urbanistice Zonale de zone ale unei Unități Teritoriale de Referință, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Aceste prevederi referitoare la Coeficientul de Utilizare-

CAPITOLUL I. PRINCIPII GENERALE

C.U.T a terenului nu se aplica pentru Planurile Urbanistice Zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea.

- (5.5) Planurile Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale. Prin excepție, sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice si juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% si care nu modifica caracterul general al zonei.
- (5.6) Planul Urbanistic De Detaliu (PUD) are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul Urbanistic de Detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesele auto și pietonale, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.
- (5.7) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Articolul 6. Prevederi generale

- (6.1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc și reglementează zonele afectate de utilitățile publice, zonele construite protejate și zonele de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție conform legislației în vigoare, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară sau definitivă de construire și zonele în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare sau de urbanizare.
- (6.2) Pentru zonele menționate la aliniatul anterior și pentru zonele împădurite, zonele verzi de agrement, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice elaborate ulterior, precum și a legislației în vigoare specifice.

Articolul 7. Terenuri agricole din extravilan

- (7.1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin prezentul regulament.
- (7.2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (7.3) Categoriile de construcții care pot fi amplasate în extravilan: anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole), căi de comunicație și transport, rețele edilitare de transport, lucrări de gospodărire a apelor, realizarea unor surse de apă, construcții care nu pot fi amplasate în intravilan datorită riscului de poluare și altele asemenea.
- (7.4) Pentru imobilele care impun o zonă de protecție sanitară, aceasta se instituie conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare), sau conform studiului de impact asupra sănătății populației. Obiectivele pentru care se instituie obligativitatea elaborării de studii de impact sunt definite conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare).
- (7.5) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităților se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și având în vedere interesul public, pe baza elaborării unei documentații de urbanism aprobate conform legii.
- (7.6) Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I și a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotărâre a Guvernului și cu avizul Ministerului Agriculturii și Alimentației.

Articolul 8. Terenuri agricole din intravilan

- (8.1) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul localităților municipiului Pașcani.
- (8.2) Pentru noile terenuri ce se vor introduce în intravilan ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament se vor elabora, aviza și aproba Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) care vor detalia prevederile prezentului regulament. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.
- (8.3) Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) realizate ulterior intrării în vigoare a prezentului regulament vor urma

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- aceeași filieră de avizare și aprobare pe care a urmat-o prezentul PUG, respectând legislația în vigoare.
- (8.4) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.
- (8.5) 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.
- (8.6) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan prin prezentul PUG, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.
- (8.7) Terenurile vor fi ocupate rațional cu respectarea următoarelor obiective:
- Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Articolul 9. Suprafețe împădurite

- (9.1) Toate terenurile cu destinație forestieră aflate în Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) a municipiului Pașcani sunt amplasate în zona de extravilan.
- (9.2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră amplasate în extravilan este interzisă. În mod excepțional, cu avizul administrației publice de specialitate, se pot autoriza construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, sau alte categorii de obiective permise de Codul Silvic și de legislația specifică în vigoare. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (9.3) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara FFN (*Fond Forestier Național*), cu excepția obiectivelor de interes național, județean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.
- (9.4) Conform Codului Silvic, **este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.**

Articolul 10. Resursele subsolului

- (10.1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (10.2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (10.3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităților, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (10.4) În zone cu resurse ale subsolului, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale. Se interzic price fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.
- (10.5) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică Consiliului Județean prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale a județului.

Articolul 11. Resurse de apă și platforme meteorologice

- (11.1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (11.2) Autorizarea lucrărilor prevăzute la aliniatul precedent este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

- (11.3) Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996 – *Anexa nr. 2- Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice*, respectiv:

a) Lățimea zonei de protecție în lungul **cursurilor de apă**:

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

b) Lățimea zonei de protecție în jurul **lacurilor naturale**:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5 a Legii 107/1996.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul **lacurilor de acumulare**:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Lățimea zonei de protecție **de-a lungul digurilor**:

- 4 m spre interiorul incintei.

e) Lățimea zonei de protecție **de-a lungul canalelor de derivație de debite**:

- 3 m.

- (11.4) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore, în conformitate cu prevederile legii apelor 107/1996.

- (11.5) Prin Planul Urbanistic General se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile cursurilor de apă, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție sau cu rol de culoar ecologic.

Articolul 12. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (12.1) În aceste zone este interzisă autorizarea construcțiilor cu funcțiuni industriale și risc de poluare.

- (12.2) Ariile naturale protejate aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Pașcani, la data aprobării prezentului regulament sunt următoarele:

- ROSCI0378 – Râul Siret între Pașcani și Roman

- (12.3) Pentru orice lucrare în zonele menționate la alin. (12.2) se va solicita avizul Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate și se vor respecta prevederile impuse prin planurile de management, după intrarea acestora în vigoare, conform legislației în vigoare.

- (12.4) Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor acestui plan, privind modurile de ocupare și utilizare a terenurilor.

- (12.5) Pentru ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului Regulament, nu dispun de un plan de management, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.

Articolul 13. Zone construite protejate**A. Evidența patrimoniului cultural imobil – monumente istorice și situri arheologice**

(13.1) Monumentele istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015 de pe teritoriul municipiului Pașcani, la data întocmirii prezentului regulament, sunt:

Nr.	Cod LMI	Denumire	Adresa	Datare
1	IS-II-m-B-04211	Ateliere de căi ferate	str. Gării	1876
2	IS-II-m-A-04212	Palatul familiei Cantacuzino-Pașcanu	Aleea Parcului 1	cca. 1650, refăcut XVIII
3	IS-m-A-04213	Biserica „Sf. Arhangheli Mihail și Gavril”	Aleea Parcului 5	1664
4	IS-III-m-B-04322	Monumentul comemorativ al Răscoalei din 1907	La intersecția Aleei Parcului cu str. Republicii	1907
5	IS-III-m-B-04323	Crucea Eroilor de Independență	În cimitirul orașului	1877

(13.2) Până în momentul redactării studiului arheologic de către dr. Arheolog Cristian Constantin Roman, februarie 2025, în hotarul orașului Pașcani sunt menționate 2 situri arheologice în Repertoriul Arheologic Național, dintre care unul fiind înscris în Lista Monumentelor Istorice. Astfel, pe teritoriul municipiului se regăsesc următoarele situri arheologice și zone cu potențial arheologic:

Nr.	Cod RAN	Denumire	Locația	Datare
1	95408.01	Palatul familiei Cantacuzino-Pașcanu	Municipiul Pașcani	XVII
2	95417.01, 95417.03	Așezarea pluristratificată de la Blăgești ¹	Sat Blăgești	XI - XIII
3	-	Așezarea preistorică de la Pașcani	Municipiul Pașcani	
4	-	Așezarea pluristratificată de la Pașcani	Municipiul Pașcani	V-VI, XVII-XVIII
5	-	Pașcani – Cimitirul evreiesc ²	Municipiul Pașcani	
6	-	Pașcani – La prisacă ³	Municipiul Pașcani	
7	-	Pașcani – La Fântânele ⁴	Municipiul Pașcani	IV
8	-	Pașcani – Vatra orașului / Casa Pionierilor ⁵	Municipiul Pașcani	IV-III î. Chr.

1 Zaharia et alii 1970, p. 297-298; Chirica, Tănăsachi 1985, p.301

2 Chirica, Tănăsachi 1985, p.299 (LIV. 1C)

3 Chirica, Tănăsachi 1985, p.299, fig 28/39 (LIV. 1D)

4 Chirica, Tănăsachi 1985, p.299 (LIV. 1E)

5 Chirica, Tănăsachi 1985, p.299, 301 (LIV. 1F)

9	-	Pașcani – Pârâul Vechi II ⁶	Municipiul Pașcani	
10	-	Pașcani – La muncel ⁷	Municipiul Pașcani	
11	-	Pașcani – Casa de apă ⁸	Municipiul Pașcani	II-IV
12	-	Blăgești – Dealul Puciosul ⁹	Satul Blăgești	
13	-	Așezarea eneolitică de la Blăgești ¹⁰	Satul Blăgești	

B. Protejarea patrimoniului cultural imobil

Monumente istorice

- (13.3) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.
- (13.4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.
- (13.5) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre de consiliu județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.
- (13.6) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite de lege. Pașcani
- (13.7) Conform Legii 422/2001, intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. În sensul legii 422/2001, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:
- Toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
 - Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
 - Amplasarea definitivă, sau temporară, de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
 - Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
 - Strămutarea monumentelor istorice.
 - Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție.
- (13.8) Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și/sau după caz, Ministerul Culturii.
- (13.9) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.
- (13.10) Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- (13.11) În sensul Legii 378/2001 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, **cercetările arheologice preventive** sunt întreprinse în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, precum și cele care sunt determinate de lucrările de **restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice**, desfășurate potrivit legislației în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice.
- (13.12) În sensul Legii 378/2001 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, **cercetările arheologice preventive**

6 Chirica, Tănăsachi 1985, p. 301 (LIV 1G); Diaconu et alii 2013, p. 41, fig. 1

7 Chirica, Tănăsachi 1985, p.301, fig. 47/12 (LIV. 1H)

8 Chirica, Tănăsachi 1985, p.301, fig 52/47, 73; 40/5-6, 9-11, 15; (LIV. 1I)

9 Zaharia 1961, p.35 (punct 57); Chirica, Tănăsachi 1985, p.301

10 Chirica, Tănăsachi 1985, p. 301

și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare – supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.

- (13.13) Pe baza studiului de fundamentare istoric sunt propuse spre clasare imobile în Lista Monumentelor Istorice următoarul obiectiv:
- **Ansamblu urbanistic (format din 9 imobile cu funcțiunea de locuire colectivă - pavilioanele CFR și construcții din perioada interbelică) delimitate de Aleea Sportului, Aleea C. Niculae, str. Horia și Str. Sportului, marcate conform planșelor de reglementări urbanistice.**

Situri arheologice

- (13.14) Siturile arheologice clasate în Repertoriul Arheologic Național (RAN) și Lista Monumentelor Istorice (LMI), precum și și zonele cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniul arheologic (în continuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 (republicată), a O.G. 43/2000 (republicată) și a prezentului regulament.
- (13.15) În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construcție pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniul arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciului deconcentrat al acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Iași).
- (13.16) Intervențiile de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente.
- (13.17) Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).
- (13.18) Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 (republicată). Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea de cariere (deschideri de mine), rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate. Diagnosticul arheologic intruziv are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.
- (13.19) Diagnosticul arheologic intruziv va avea rolul de a delimita clar, atât în teren, cât și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).
- (13.20) Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- (13.21) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.
- (13.22) Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.
- (13.23) Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- (13.24) În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- (13.25) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.
- (13.26) Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.
- (13.27) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției Județene pentru Cultură Iași, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.
- (13.28) Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Iași).

C. Amplasarea construcțiilor în cadrul așezării, reguli impuse prin studiul istoric:

- (13.18) Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specific pe parcela a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.
- (13.19) Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic al localității, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zone, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.
- (13.20) Gabaritul construcțiilor nu îl va depăși pe cel caracteristic localității și a zonelor de amplasare. Dacă din necesități funcționale este necesară o suprafață construită mai mare, se va căuta o rezolvare în sistem pavilionar.
- (13.21) Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.
- (13.22) Regulile de amplasare vor avea la baza reglementările P.U.G., Codul Civil, legislația și normativele în vigoare la data întocmirii proiectului privitoare la distanța minimă dintre construcții, însorire, siguranța și stabilitate, siguranța la foc.

D. Pentru construcții noi – principii de construire impuse prin studiul istoric:

- (13.23) Se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
- Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.
 - Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură tradițională.
 - Să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului.

E. Principii de proiectare pentru construcțiile noi impuse prin studiul istoric:

- (13.24) Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple și vor fi acoperite cu un acoperiș în oricare din variantele existente deja în arhitectura tradițională locală.
- (13.25) Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade.
- (13.26) Pentru proporțiile construcției se vor avea în vedere rapoartele tradiționale.
- (13.27) În situațiile în care, din motive funcționale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proporțiile planului, se vor căuta soluții de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a clădirilor monovolum.
- (13.28) Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană. Pentru construcțiile care generează, din motive funcționale/tehnologice, fațade prea lungi sau prea înalte raportate la arhitectura tradițională, se vor căuta rezolvări estetice, prin descompunerea volumelor: fragmentarea fațadelor ce se abat de la proporțiile tradiționale, întreruperea continuității finisajelor prin schimbarea materialelor.

F. Principii de tratare a construcțiilor existente impuse prin studiul istoric:

- (13.29) Se interzice demolarea clădirilor, monumente istorice sau cu arhitectură valoroasă (imobilele propuse spre clasare conform prezentului regulament). Acestea vor fi reabilitate după regulile de reabilitare a monumentelor istorice (cu materiale și tehnici tradiționale locale) și se vor căuta soluții pentru integrarea lor în noile ansambluri;
- (13.30) În cazul în care demolarea unei clădiri vechi este inevitabilă din cauza stării sale fizice, ea se va face cu respectarea legii, în vigoare și în urma unei expertize tehnice.
- (13.31) În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente (conversie și/sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local sau a arhitecturii valoroase existente a construcției sau a celor învecinate, dar se va urmări aducerea lor la standarde actuale de confort și utilitate.
- (13.32) Se va urmări re folosirea și conversia fondului construit existent valoros care păstrează de cele mai multe ori caracteristici sintetice ale arhitecturii tradiționale sau a stilurilor arhitecturale.

G. Alte reglementări impuse prin studiul istoric:

- (13.33) Se va interzice demolarea clădirilor cu arhitectură valoroasă (imobilele propuse spre clasare), cu excepția situațiilor când există pericol de prăbușire sau de siguranță în exploatare.
- (13.34) În cazul construcțiilor noi, trebuie să se țină cont de aliniamentul existent și se impune conformarea volumetrică a clădirilor din vecinătate, păstrându-se imaginea locală nealterată.
- (13.35) Se interzice amplasarea unor construcții masive care să concureze cu silueta construcțiilor existente și a zonei.
- (13.36) Se interzice utilizarea cărămizii de sticlă la exterior.
- (13.37) Pentru finisarea clădirilor se recomandă zugrăvirea clădirilor în culorile anexate prezentului regulament. Se interzic finisajele în culori stridente, saturate. Se interzice placarea pereților cu șindrilă, parchet lamelar, plăci OSB, PVC, tablă sau piatră dispusă „rustic” neregulat.
- (13.38) Se va interzice amenajarea de scări exterioare pe contur circular sau alte alcătuiri care nu se încadrează stilul arhitectural/tradițional.
- (13.39) Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic” .
- (13.40) Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional” .
- (13.41) Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism).
- (13.42) Nu se recomandă excesul în decorațiuni.
- (13.43) În cazul gardurilor, nu se recomandă folosirea materialelor nespecifice zonei: tablă inox, materiale plastice opace, semitransparente sau transparente și a oricăror elemente colorate țipător, cu forme agresive.

H. Reglementări pentru clădirile publice, impuse prin studiul istoric:

- (13.44) Renovarea/ modernizarea clădirilor existente se va realiza cu următoarele condiții:
- (13.45) Se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice tipului de arhitectură folosit, nu se va modifica raportul plin/gol al fațadelor
- (13.46) Se vor folosi preponderent materiale naturale/tradiționale; se interzic materialele strălucitoare, cromate, inox.
- (13.47) Se vor folosi culorile pastelate, discrete; pentru învelitori se interzic culorile puternic – se va respecta Anexa prezentului regulament cu privire la paletarul de culori.
- (13.48) Se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
- (13.49) Se admit mansardări cu condiția ca acestea să se realizeze numai în volumul existent al acoperișului.

I. Reglementări pentru spațiul public și amenajarea estetică a localității impuse prin studiul istoric

- (13.50) Se va urmări valorificarea și prezervarea peisajului specific așezării prin punctele de percepție panoramică ale peisajului, care redau o imagine complexă, de ansamblu, a tuturor elementelor dinamice caracteristice din teritoriu.
- (13.51) Se vor evita inserțiile de orice tip (construcții, vegetație, împrejmuiri etc.) care ar putea altera sau obtura pe termen scurt sau lung elementele de peisaj sau întreg peisajul, în ansamblu.
- (13.52) Se va evita amenajarea cu decorații precum – căruțe cu flori.
- (13.53) Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.

J. Reglementări specifice ale zonelor de protecție a monumentelor istorice

- (13.29) Zona de protecție reprezintă suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent – cf. OUG nr. 7/2011, nr. 42.
- (13.30) Criteriile care au stat la baza stabilirii zonei de protecție sunt:
- Criterii urbanistice: sistem parcelar istoric, modul de ocupare al terenurilor;
 - Criterii istorice: vechimea parcelarului, vechimea construcțiilor;
 - Criterii ambientale: valoarea construcției, perspective valoroase, elemente-reper, elemente de ritm și dinamicitate;
 - Criterii funcționale: funcțiuni specifice zonei, funcțiuni compatibile cu monumentele istorice;
- (13.31) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural – cf. Art. 9. alin. (1) din Legea Nr. 422/2001.
- (13.32) În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:
- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
 - păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
 - păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.
- (13.33) Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, pentru parcelele situate în zona de protecție a monumentelor istorice se aplică reglementări urbanistice speciale, stabilite prin documentațiile de urbanism avizate, menite să asigure conservarea monumentelor și a cadrului lor construit, cum ar fi:
- În zonele de protecție a monumentelor istorice care sunt lăcașuri de cult este interzisă desfășurarea în aer liber, în perioada în care în cadrul acestora se desfășoară serviciu religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot împieta asupra desfășurării serviciului religios.
 - Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.
 - Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.
- (13.34) În zonele de protecție ale monumentelor istorice, **se interzic operațiunile de dezmembrare și comasare a parcelelor existente**, cu excepția comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- (13.35) În zonele de protecție ale monumentelor istorice, **orice intervenție supusă autorizării construirii – inclusiv lucrări de construire, reconstruire, extindere, supraetajare, modernizare, schimbare de volumetrie sau realizare de construcții noi – se va realiza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură/Ministerul Culturii**, în condițiile legii.
- (13.36) Intervențiile vor fi admise **numai cu respectarea prioritară a relației de vizibilitate și covizibilitate față de monumentul istoric protejat**, acesta constituind reperul dominant al cadrului construit. În acest sens, se impun următoarele condiții obligatorii:
- Monumentul istoric constituie reperul principal de compoziție urbanistică și arhitecturală, având prioritate în raport cu toate intervențiile realizate în zona sa de protecție;
 - menținerea și punerea în valoare a vizibilității monumentului istoric din spațiile publice, din zonele de perspectivă și din punctele de belvedere relevante;
 - interzicerea intervențiilor agresive din punct de vedere volumetric, arhitectural sau cromatic, care pot afecta percepția monumentului sau cadrul său construit;
 - asigurarea unui regim de construire redus, conform zonelor funcționale din care face parte obiectul investiției în cadrul prezentului regulament, cu volumetrii mici, adaptate caracterului istoric al zonei și subordonate vizual monumentului;
 - realizarea construcțiilor cu arhitectură adaptată contextului istoric, prin forme simple, proporții adecvate, materiale tradiționale sau compatibile, precum învelitori din țiglă sau șindrilă, tâmplărie din lemn, finisaje și culori discrete, necontrastante;
 - stabilirea regimului de înălțime, a gabaritelor, retragerilor și a soluțiilor arhitecturale astfel încât să nu se genereze efecte de dominare vizuală sau concurență volumetrică față de monumentul istoric.
- (13.37) Respectarea relației de vizibilitate și covizibilitate față de monumentul istoric se va justifica **prin elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)**, care va conține **obligatoriu un studiu de vizibilitate**,

fundamentat pe analiza relațiilor vizuale și a impactului volumetric asupra monumentului istoric, **elaborat de un expert atestat de Ministerul Culturii.**

K. Reglementări specifice propuse pentru toate zonele funcționale – UTR cu titlu de zonă construită protejată

- (13.38) Autorizarea lucrărilor de construcții se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- (13.39) Sunt permise ajustări ale limitei ZCP stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- (13.40) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (13.41) Spațiile publice vor fi reamenajate prin proiecte de specialitate de arhitectură și peisagistică, elaborate pe baza studiului istoric de fundamentare întocmit de un specialist atestat MCC.
- (13.42) La toate subzonele construite protejate sunt permise toate categoriile de lucrări, în conformitate cu legislația în vigoare și prevederile prezente.
- (13.43) Nu se va permite comasarea sau divizarea parcelelor existente. Aceste operațiuni cadastrale vor fi permise și necesare doar dacă astfel se va reveni la un parcelar inițial, istoric constituit, fapt confirmat de un studiu istoric elaborat de un specialist atestat MCC.
- (13.44) Se va proteja structura spațial-funcțională tradițională a parcelei, a gospodăriei.
- (13.45) Mod de ocupare a parcelei: se vor respecta tipologiile locale tradiționale.
- (13.46) La amenajarea spațiilor verzi, a suprafețelor verzi se vor folosi specii autohtone, locale.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Articolul 14. Expunerea la riscuri naturale

- (14.1) Zonele de risc sunt evidențiate pe planșele „Reglementări urbanistice propuse și UTR” aferente PUG, pe baza studiilor de fundamentare elaborate ca parte a PUG.
- (14.2) Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea.
- (14.3) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- (14.4) În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- (14.5) Intervențiile pentru înlăturarea pericolului de inundații se vor face folosind materiale care să nu afecteze mediul înconjurător sau aspectul natural al zonei.
- (14.6) Pe terenurile agricole în pantă se vor lua măsuri pentru o exploatare rațională a acestora, prin întreținerea agroteraselor și evitarea suprapășunatului. În toate zonele unde se constată astfel de fenomene se vor efectua lucrări de stabilizare a versanților, cu ziduri de sprijin și terasări, în special în apropierea drumurilor. Se vor întreține în mod adecvat drumurile de exploatare agricolă pentru evitarea creării de ogașe.
- (14.7) Limitarea zonelor inundabile de pe teritoriul municipiului, identificate în partea desenată este posibilă prin decolmatarea periodică a văilor. Pericolul de inundații se poate îndepărta prin regularizarea văilor conform soluției rezultate în urma unui studiu specializat.
- (14.8) Pentru remedierea acestor situații se impun următoarele măsuri:
- Regularizarea malurilor cursurilor de apă conform unui proiect specializat, pentru îndepărtarea pericolului inundațiilor;
 - Întreținerea îndiguirilor și apărărilor de mal existente;
 - Efectuarea în continuare a decolmatărilor periodice;
 - Consolidarea sau înlocuirea podurilor necorespunzătoare;
 - Realizarea de noi îndigui, dacă este cazul.
- (14.9) Pe teritoriul municipiului se recomandă împădurirea terenurilor degradate, a celor afectate de alunecări de teren, precum și în zonele limitrofe ale cursurilor de apă.
- (14.10) Se recomandă pentru evitarea eroziunilor de sol realizarea de perdele vegetale înalte și medii pentru scăderea impactului eroziunilor datorate de vânt. Se vor asigura scurgeri pentru ape meteorice acolo unde proprietățile private sunt afectate de torente de scurtă durată cu ocazia averselor.
- (14.11) Ca măsuri de prevenire a posibilelor alunecări de teren se recomandă realizarea de împăduriri cu specii de arbori

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

specifici climei ce vor asigura stabilitatea versanților, modelări-nivelări de corectare a pantelor, drenuri colectoare, drenuri absorbante, cămine de vizitare la drenuri, guri de evacuare la drenuri.

- (14.12) Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii și expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Articolul 15. Expunerea la riscuri tehnologice

- (15.1) Este interzisă autorizarea construcțiilor amplasate în zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură.
- (15.2) Prin riscuri tehnologice se înțeleg riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (15.3) Fac excepție de la prevederile aliniatului (15.1) construcțiile și amenajările care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (15.4) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/2007), lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 24,00 m pentru LEA 20 kV respectiv 37,00 m pentru LEA 110 kV. Zona de protecție a stațiilor electrice cu tensiunea nominală superioară de 110kV este de 20,00 m de împrejmuirea stației.
- (15.5) Conform ”Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”/2014, se vor respecta distanțele minime, pe orizontală, între axele conductelor de transport gaze naturale și obiectivele din imediata vecinătate.
- (15.6) Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20,00 m din ax, cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200,00 m din ax, în care autorizarea construirii este condiționată de obținerea avizului de amplasament al Transgaz.
- (15.7) La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale se vor respecta prevederile ”Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”/2014 și STAS 9312 -87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice, conform aceluiași STAS menționat anterior. Protejarea și/sau devierea conductelor se va efectua pe baza unor proiecte tehnice întocmite de firme autorizate de A.N.R.E și care vor fi avizate de Transgaz.

Articolul 16. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (16.1) În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.
- (16.2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact aprobat conform prevederilor legale.
- (16.3) Lista construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin Ordinul nr. 1587/1997, cu modificările și completările ulterioare.
- (16.4) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discotecii, cluburi de noapte, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15,00 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivității, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate anterior dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 5).
- (16.5) Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară, stabilite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare).

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- (16.6) Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1524/2019, pentru următoarele obiective și activități, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare):
- ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
 - complexuri industriale de porci și păsări;
 - spitale veterinare;
 - grajduri de izolare și carantină pentru animale;
 - adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
 - abatoare;
 - centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
 - depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
 - platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice,
 - platforme comunale;
 - stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
 - depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
 - stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
 - stații de epurare de tip modular (containerizate);
 - paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
 - depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
 - incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
 - crematorii umane;
 - autobazele serviciilor de salubritate;
 - stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
 - bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
 - depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10000 de litri;
 - depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
 - bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
 - parcuri eoliene;
 - cimitire și incineratoare pentru animale de companie;
 - stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.
- (16.7) Conform Ordinului nr. 119/2014, se instituie zone de protecție sanitară a unităților existente care produc disconfort și riscuri asupra sănătății. În interiorul acestor zone de protecție sanitară, se impun restricții în ceea ce privește construirea de locuințe, în baza prevederilor legale și condiționat de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului.
- (16.8) Conform legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare existente, distanța minimă între gardul cimitirului nou înființat și limita zonei protejate este de 100,00 m.
- (16.9) Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt cele reglementate prin legislația specifică în vigoare.
- (16.10) Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.
- (16.11) Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale.

Articolul 17. Asigurarea echipării edilitare

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

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- (17.3) În cazul nerealizării echipării edilitare înainte de darea în exploatare a construcției, investitorul are obligația de a asigura o soluție provizorie proprie, avizată de Agenția pentru Protecția Mediului de la nivelul județului.
- (17.4) Se impune îngroparea firelor de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații, în conformitate cu HG nr. 490/2011 pentru completarea Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), pentru a îmbunătăți aspectul străzilor.
- (17.5) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUG a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
- Căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente (poduri, etc.);
 - Instalațiile pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, etc.;
 - Clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică.

Articolul 18. Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (18.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.
- (18.2) Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 care aprobă Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism prezintă condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității.
- În acest sens, pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare, respectiv:
 - Amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau a altor zone, după caz, ca funcțiune complementară;
 - Amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zonele centrale și zonele mixte);
 - Amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor și serviciilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind de regulă unități aparținând aceleași categorii. Ele pot fi localizate pe teritoriul ce constituie trupul principal al localității, sau pe suprafața altor trupuri ale intravilanului (zone de tratament sau de odihnă în cadrul stațiunilor balneo-climaterice, zone comerciale, zone cu instituții de sănătate, zone de agrement, etc.).
 - Respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor impune următoarele precizări:
 - Construcțiile administrative:
 - Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone funcționale, în funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate.
 - Construcțiile comerciale:
 - Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiuni complementare);
 - Unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe;
 - Funcționarea acestora este condiționată de obținerea autorizației de mediu;
 - Serviciile industriale pot fi amplasate, de regulă, în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile.
 - Construcții de cult:
 - Lăcașurile de cult vor fi amplasate, în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii;
 - Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte;
 - Cimitirele sunt amplasate, de regulă, la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor;
 - Amplasarea locuințelor față de cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare.
 - Construcții de cultură:
 - Construcțiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de reuniune, circuri, etc.) vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.
 - Construcții de învățământ:
 - Construcțiile pentru învățământ vor fi amplasate, în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ, în intravilanul localității.
 - Construcții pentru sănătate:
 - Dispensarele medicale pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.
 - Construcții și amenajări sportive:

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- Stadioanele, terenurile de sport, bazele sportive și centrele de antrenament, hipodromurile, patinoarele, pistele pentru concursuri și alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane, se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării spectatorilor fără perturbarea traficului, precum și a spațiilor de parcare necesare, fără ocuparea arterelor de circulație.
- Construcții de turism:
 - Construcțiile de turism se autorizează în condițiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului, precum și ale normelor din Regulamentul General de Urbanism și/sau ale documentațiilor aprobate în condițiile legii;
 - Hotelurile, motelurile, cabanele turistice, satele de vacanță, campingurile se amplasează, de regulă, în afara localităților, în zone specializate pentru turism;
 - Hotelurile și vilele turistice, clasificate potrivit prevederilor legale pot fi amplasate și în interiorul localităților, cu respectarea condițiilor de amplasament și conformare stabilite prin prezentul regulament sau în documentațiile de urbanism.

Articolul 19. Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de Utilizare a Terenului

- (19.1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele stabilite pentru fiecare UTR în parte.
- (19.2) Procentul de ocupare al terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).
- (19.3) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (conform legii nr. 350/2001 completată și actualizată).

Articolul 20. Lucrări de utilitate publică

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

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 21. Orientarea față de punctele cardinale

- (21.1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), dacă acest lucru este posibil.
- (21.2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 3, alin. (1)).
- (21.3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul precedent (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 3, alin. (2)).
- (21.4) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (21.2) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Articolul 22. Amplasarea față de drumuri publice

- (22.1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare (magazine, restaurante și altele asemenea));
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (22.2) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, acceselor, amenajărilor sau instalațiilor, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emisă de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al Ministrului Transporturilor sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.
- (22.3) În sensul legislației în vigoare prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție ale drumului.
- (22.4) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- (22.5) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (50,00 m pentru autostrăzi, 22,00 m pentru drumuri naționale, 20,00 m pentru drumuri județene, 18,00 m pentru drumurile comunale).
- (22.6) Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a autostrăzii, a drumurilor naționale, județene și comunale este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- (22.7) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcție pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor

tehnice specifice în vigoare (conform HG nr. 490/2011).

- (22.8) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 13,00 m pentru drumurile naționale și de minim 10,00 m pentru drumurile comunale, conform Ord. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Articolul 23. Amplasarea față de căi ferate

- (23.1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
- Construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației, instalații fixe pentru tracțiune electrică, instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (23.2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- (23.3) În sensul legislației în vigoare, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (23.4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se va autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și al Ministerului Transporturilor și anume:
- Căi ferate industriale;
 - Lucrări hidrotehnice;
 - Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (23.5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice:
- Amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii Căilor Ferate Române, a zonei de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (23.6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (23.5), este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și de Ministerul Transporturilor.
- (23.7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de traversare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (23.6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor.
- (23.8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A., pentru lucrări de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- (23.9) Pe limita zonei CFR nu se vor amplasa drumuri.
- (23.10) Pentru lucrări ce urmează a fi executate în zona de protecție a căii ferate (construcții, rețele edilitare, drumuri, subtraversări de linii CF, etc.) se va obține avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. pentru fiecare obiectiv în parte.
- (23.11) Se interzice amplasarea de construcții permanente în zona de siguranță a căii ferate.
- (23.12) În conformitate cu prevederile OUG nr. 12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române și reorganizarea S.N.C.F.R. aprobată prin Legea nr. 89/1999, se atrage atenția că zona până la limita a 20,00 m de o parte și de alta față de axul căii ferate constituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice. În această zonă, în cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri proprietate privată, pot fi efectuate exproprieri pentru

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

cauze de utilitate publică, în condițiile legii.

- (23.13) Beneficiarul nu va folosi la iluminatul exterior lumini de culoare roșie, galbenă, verde, albastră, amplasate în direcția traseului feroviar, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară, conform prevederilor art. 26 din OUG nr. 12/1998.
- (23.14) Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF – Divizia Instalații și a Sucursalei Regionale de Telecomunicații, se impune ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor, să solicite asistență tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă, beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/sau lucrări la aceste cabluri.
- (23.15) Vizibilitatea nu va fi afectată.

Articolul 24. Amplasarea față de aliniament

- (24.1) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (24.2) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor față de aliniament sunt precizate în reglementările privind Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.
- (24.3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m.
- (24.4) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (24.5) Fac excepție de la prevederile aliniamentului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.
- (24.6) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Articolul 25. Amplasarea în interiorul parcelei

- (25.1) Condițiile concrete de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt precizate în reglementările privind Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.
- (25.2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind Unitatea Teritorială de Referință nu dispun altfel.
- (25.3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- Distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prezentului regulament.
- (25.4) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (25.5) Conform art. 612 din Codul Civil distanța minimă între orice construcție și limita de proprietate este de 0,60 m, în cazul în care nu există ferestre de vedere pe fațada respectivă (aflată la minim 0,60 m).
- (25.6) În cazul fațadelor prevăzute cu ferestre, distanța minimă până la limita de proprietate va fi egală cu jumătate din înălțimea până la streașină, respectiv cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 2,00 m.
- (25.7) Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișa sau streașina celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (25.8) Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, până la cornișă sau streașină, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele, precum și în cadrul parcelelor învecinate va respecta în mod obligatoriu distanța de 10,00 m între anexele gospodărești care constituie surse de poluare și construcțiile de locuit. Aceste anexe gospodărești se vor amplasa obligatoriu în partea posterioară a parcelei.

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 26. Accese carosabile

- (26.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (26.2) În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (26.3) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (26.1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor de la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament, prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în domeniu.
- (26.4) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului organelor administrației publice competente.
- (26.5) Se va ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4:
Numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform următoarelor :
- *Construcții administrative*
Construcțiile administrative (sediul primăriei), accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.
Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
Aleile carosabile de serviciu vor fi rezultate fără a intersecta accesul oficial.
 - *Construcții financiar-bancare*
Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.
Se vor asigura accese carosabile separate pentru : accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
 - *Construcții comerciale*
Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute :
 - *alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;*
 - *parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.*
 - *Construcții de învățământ*
Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
 - *Construcții de sănătate*
Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:
 - *străzi de categoria a IV-a de deservire locală;*
 - *străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.**Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:*
 - *cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;*
 - *cu două benzi de circulație de 7 m pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.**Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.*
 - *Construcții și amenajări sportive*
Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - *circulația carosabilă separată de cea pietonală;*

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime ;

- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 lățime;

- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

- **Construcții de locuințe**

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

- accese carosabile pentru locatari;

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

- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere ;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

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

- cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- **Locuințe colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:**

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje și garaje.

- (26.6) În completarea prevederilor Anexei nr. 4 din RGU aprobat prin HG nr. 525/27.06.1996, având în vedere specificul mediului rural din zonele adiacente municipiului – satelor aparținătoare, se vor respecta profilele stradale propuse prin prezentul Plan Urbanistic General (PUG), detaliate în planșele de reglementare urbanistică anexate. În mediul rural, străzile sunt clasificate în principale și secundare, corespunzătoare specificului localităților rurale, fără a putea fi încadrate în categoriile I, II, III, etc., specifice mediului urban. Astfel, dimensiunile și caracteristicile străzilor vor fi adaptate necesităților locale și cerințelor impuse de contextul rural, asigurând accesul corespunzător și funcționalitatea rețelei de circulație în conformitate cu normele și reglementările în vigoare.
- (26.7) Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcellarul și fondul construit existent să permită acest lucru.
- (26.8) Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00 m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00 m;
- (26.9) Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) cel puțin identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

Articolul 27. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

- (27.1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (27.2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (27.3) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (27.4) La reabilitarea / modernizarea / înființarea străzilor, unde permite spațiul, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de minim 1,00 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri, etc. În cazul în care profilul drumurilor este limitat, se acceptă varianta de shared space, străzile având rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști, cât și pentru autovehicule.

III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (28.1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (28.2) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (28.3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (28.1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (28.4) Prevederile alin. (28.2) și (28.3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de alimentare cu apă și de canalizare.

Articolul 29. Realizarea de rețele edilitare

- (29.1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (29.2) Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (29.3) În vederea păstrării caracterului specific din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (29.4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (29.3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără afectarea circulației publice.
- (29.5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare enumerate la alin. (29.3) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (29.6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (29.7) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (29.8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la alin. (29.3). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Articolul 30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (30.1) Rețelele de apă, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.
- (30.2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (30.3) Lucrările prevăzute la alin. (30.1) și (30.2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 31. Parcelarea

- (31.1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (31.2) Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (31.3) **Condițiile pe care o parcelă trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibilă vor fi detaliate distinct pentru fiecare zonă funcțională și Unitate Teritorială de Referință în parte și vor face referire la următoarele aspecte:**
- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
 - suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construibile;
 - front minim la stradă;
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (31.4) **Condiții de realizare a parcelării noi:**
- În extinderile noi de intravilan, unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG, înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).
- (31.5) Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:
- Terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă construibilă, respectând condițiile de construibilitate;
 - Pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
 - Așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare .
- (31.6) Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate; Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;
- (31.7) **Străzi și alei carosabile în parcelările noi:**
- Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;
 - Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;
 - Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșele de reglementări urbanistice;
 - Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 4,00 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 25 m de la alinierea străzii;
 - Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de minim 10,0 m.
 - Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreruptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare.
 - Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, trotuare, alei pietonale, spații verzi de aliniament (acolo unde este posibil) piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.
- (31.8) Unitatea de caracter arhitectural a parcelărilor:**
- Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
 - Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

Articolul 32. Înălțimea construcțiilor

- (32.1) 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.
- (32.2) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate de aceeași parte a străzii.
- (32.3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (32.4) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (32.5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.
- (32.6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul natural și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform specificațiilor de la aliniatul (32.5).
- (32.7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Articolul 33. Aspectul exterior al construcțiilor

- (33.1) 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.
- (33.2) Se vor respecta reglementările de la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**Articolul 34. Parcaje**

- (34.1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (34.2) Prin excepție de la prevederile de la alin. (34.1), pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- (34.1) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile aliniatului (34.1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, având la bază Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și respectând următoarele cerințe minime de dimensionare a parcajelor:
- a) Locuire**
- 1 loc de parcare/garare pentru apartamente cu o suprafață utilă ≤ 100 mp;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru apartamente > 100 mp;
 - 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate locativă unifamilială;
 - Suplimentar: 5% locuri pentru vizitatori, grupate în parcaje comune sau insule special amenajate.

b) Alimentație publică / cazare (hoteluri, pensiuni, moteluri)

- 1 loc de parcare/garare la 4 camere sau 5 clienți;
- la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;
- 1-2 locuri pentru autocare, în funcție de capacitate, dacă suprafața desfășurată depășește 400 mp/construcție.

c) Comerț / servicii / birouri / bănci

- 1 loc de parcare/garare la 50 mp suprafață desfășurată (pentru unități ≤ 1.000 mp);
- 1 loc/40 mp (1.000–2.000 mp);
- 1 loc/30 mp (peste 2.000 mp);
- 1 loc de parcare/garare la 10 angajați + 40% spor pentru clienți.

d) Sănătate / învățământ

- 1 loc de parcare/garare la 4 salariați;
- 30% suplimentar pentru public/pacienți;
- Pentru învățământ universitar: 1-2 locuri pentru autocare la peste 500 elevi/studenți.

e) Cultură / culte

- 1 loc de parcare/garare la 2 angajați + 100% spor pentru public;
- 1-2 locuri de parcare/garare pentru autocare dacă suprafața construită la sol depășește 600 mp/construcție.

f) Sport / agrement / turism

- 1 loc de parcare/garare la 1/2 salariați;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare dacă suprafața construită la sol depășește 600 mp/construcție.
- 1 loc/10 mp sală fitness;

g) Industrial / producție / depozitare

- 1 loc de parcare/garare la 30mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 31-50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50-100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500mp;

h) Funcțiuni mixte

- Se va aplica norma cea mai restrictivă aferentă fiecărei funcțiuni.

(34.2) Toate parcajele aferente unei construcții se vor amplasa:

- în incinta proprie (terenul construcției);
- sau, în mod excepțional, pe terenuri aflate în proximitate (maximum 250 m), pentru care beneficiarul deține drept real de folosință înscris în cartea funciară.

(34.3) La fiecare 30 de locuri de parcare/garare realizate, se va asigura:

- minimum 1 stație de încărcare pentru vehicule electrice;
- 1-2 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, conform legislației în vigoare;
- locuri de parcare pentru biciclete și motociclete (minim 10% din totalul locurilor pentru autoturisme).

(34.4) În zonele de locuire colectivă, centre comerciale, instituții publice și dotări publice, se vor prevedea:

- platforme de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- spații de acces și întoarcere pentru autovehicule de intervenție.

(34.5) Locurile de parcare/garare nu pot fi desființate sau schimbate din destinație decât cu avizul administrației locale, însoțit de o soluție alternativă echivalentă.

(34.6) Spațiile de parcare nu pot fi închiriate în alt scop decât cel pentru care au fost autorizate.

(34.7) Accesul la locurile de parcare se va face exclusiv prin drumuri carosabile sau rampe, fără afectarea domeniului public.

(34.8) În cazul modificării unui imobil existent prin mansardare, extindere, recompartimentare, etc., autorizarea va fi condiționată de actualizarea numărului de locuri de parcare, conform prezentului regulament.

Articolul 35. Spații verzi și plantate

(35.1) Reglementările privind spațiile verzi și plantate au la bază **principiile generale stabilite prin Regulamentul General de Urbanism – HG nr. 525/1996, Anexa nr. 6 – Spații verzi și plantate**, asigurând conformitatea cu normele naționale și adaptarea acestora la **specificul local al municipiului Pașcani**.

(35.2) La emiterea autorizațiilor de construire se va impune **obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate**, în funcție de destinația și capacitatea construcției, respectând **procentul minim prevăzut de RGU**, dar și **prevederile specifice fiecărei zone funcționale**, conform **Articolului 3.10 – Spații verzi** din prezentul

Regulament.

- (35.3) **Reglementările generale privind spațiile verzi** se aplică la nivelul întregii localități, în conformitate cu Anexa nr. 6 la RGU, după cum urmează:
- 6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare*
- 6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.*
- 6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.*
- 6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.*
- 6.2 - Construcții comerciale*
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.*
- 6.3 - Construcții de cult*
- Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.*
- 6.4 - Construcții culturale*
- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.*
- 6.5 - Construcții de sănătate*
- 6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:*
- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
 - parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.
- 6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.*
- 6.6 - Construcții și amenajări sportive*
- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.*
- 6.7 - Construcții de turism și agrement*
- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.*
- 6.8 - Construcții de locuințe*
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.*
- 6.9 - Construcții industriale*
- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.*
- (35.4) **Prevederile specifice stabilite la nivelul fiecărei zone funcționale** prin *Articolul 3.10 – Spații verzi prevalează în aplicarea concretă*, adaptând cerințele generale la caracteristicile urbanistice locale, tipologia construcțiilor și contextul natural al amplasamentului. Astfel, pentru fiecare zonă funcțională (de locuire, mixtă, turism, industrie, dotări etc.) **se vor respecta procentele minime de spații verzi aferente reglementate prin Art. 3.10.**
- (35.5) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a Unităților Teritoriale de Referință.
- (35.6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor de la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.
- (35.7) Spațiul public va fi amenajat cu tehnologii și materiale locale simple, tradiționale.
- (35.8) Depozitarea gunoiului este permisă doar în spațiile amenajate și în pubele de unde va fi ridicat de către firme specializate.

Articolul 36. Împrejmuiri

- (36.1) Dacă reglementările privind Unitățile Teritoriale de Referință nu prevăd altfel, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (36.2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.
- (36.3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.,
- (36.4) Se vor respecta prevederile specificate pentru fiecare UTR în parte.

CAPITOLUL IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Articolul 37. Intrarea în vigoare

- (37.1) Prezentul regulament devine obligatoriu potrivit art. 49 din legea nr. 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Pașcani.
- (37.2) Prezentul regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Pașcani anterior aprobat.

Articolul 38. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (38.1) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- (38.2) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului regulament privind servituțile de utilitate publică ori alte restricții.
- (38.3) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu avizate de către Consiliul Județean și aprobate de către Consiliul Local al municipiului își păstrează valabilitatea pe perioada înscrisă în hotărârea de aprobare a acestora sau, în lipsa acestui termen, pe perioada stabilită prin hotărârea de aprobare a prezentului Plan Urbanistic General.
- (38.4) Autorizarea construcțiilor pe parcelele concesionate de către autoritatea publică locală, până la momentul aprobării prezentului Plan Urbanistic General, care nu îndeplinesc criteriile de suprafață sau front din regulament, este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, suprafața minimă fiind cea concesionată.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Articolul 39. Diviziunea terenului în zone, subzone funcționale și Unități Teritoriale de Referință

- (39.1) **Zona funcțională** este o parte a teritoriului unei localități, în care, prin documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zona activităților industriale, zona spații verzi, etc). **Zonificarea funcțională** este acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale.
- (39.2) **Unitatea teritorială de referință (UTR)** este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea ori dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR-urile se delimitează pe limitele de proprietate, străzi sau alte tipuri de limite fizice sau naturale în funcție de unele dintre următoarele caracteristici:
- Relief și peisaj cu caracteristici similare;
 - Evoluție istorică unitară (având la bază zonele istorice de referință);
 - Sistem parcelar și mod de construire omogen;
 - Folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
 - Regim juridic; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatori urbanistici
- (39.3) Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - regim de construire;
 - înălțimea maximă admisă a construcțiilor.
- (39.4) Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone funcționale, grupat în Unități Teritoriale de Referință:

EXTRAVILAN – OCUPAREA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

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

INTRAVILAN – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**L ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

- Li1-ZC** Locuințe individuale de tip urban și funcțiuni complementare din zona centrală cu regim de înălțime P+1
- Li2-ZC** Locuințe individuale de tip urban și funcțiuni complementare din zona centrală cu regim de înălțime P+3E
- Li1** Locuințe individuale de tip urban și funcțiuni complementare din zone constituite
- Li2** Locuințe individuale de tip urban și funcțiuni complementare din zone neconstituite
- Lir** Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare
- Lc1** Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+4E
- Lc1-P** Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+4E, din zone construite protejate
- Lc2** Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+10E
- Lc2-P** Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+10E, din zone construite protejate

IS ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

- ISP-ZC** Instituții și utilități publice din zona centrală
- ISP-ZC-P** Instituții și utilități publice din zona centrală și zonă construită protejată
- ISP** Instituții și utilități publice

CS ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

- CS-ZC** Comerț și servicii din zona centrală
- CS-ZC-P** Comerț și servicii din zona centrală și zonă construită protejată
- CS** Comerț și servicii

ID ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

- ID** Unități industriale și de depozitare
- ID-M** Intermodal feroviar-rutier

A ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE

- A** Unități agrozootehnice

M ZONĂ MIXTĂ

- ZM1** Zonă mixtă locuințe și servicii
- ZM2** Zonă mixtă locuințe colective și servicii

V ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

- Vp** Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic
- Va** Parcuri cu acces public nelimitat
- Vs** Zonă verde sport, agrement

GC ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE

- GCc** Gospodării comunale, cimitire

TE ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

TE Construcții și echipamente tehnico-edilitare

CC **ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI**

CCr Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

CCf Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

DS **ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

DS Terenuri cu destinație specială

TAp **ZONĂ AFALTĂ PERMANENT SUB APE**

TAp Terenuri aflate permanent sub ape

EXTRAVILAN – Ocuparea terenurilor din extravilan

1. CARACTERUL ZONEI

- Extravilanul reprezintă teritoriul dintre limita intravilanului și limita unității administrativ-teritoriale care cuprinde terenuri cu destinație agricolă, forestieră, aflate permanent sub ape sau cu destinație specială. Aceste categorii de terenuri sunt definite în aliniatele următoare.
- **TA - Terenuri agricole:**
 - Terenuri agricole productive - arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pajiști permanente, sere, solare, răsadnițe și altele asemenea;
 - Terenuri cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;
 - Terenuri ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
- **TN - Terenuri neproductive** - terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație. Din aceasta categorie fac parte:
 - nisipuri zburătoare – nisipuri mobile nefixate de vegetație și pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
 - stancarii, bolovanisuri, pietrisuri – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, ingramadiri de bolovani și pietrisuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
 - rape, ravene, torenți – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;
 - saraturi cu crusta – terenuri puternic saraturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
 - mocirle și smârcuri – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație; Terenurile cu mlastini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive;
 - gropile de împrumut și cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și roca pentru diverse nevoi de construcții;
 - halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.
- **TF - Terenuri forestiere** - terenuri împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrare silvică, terenuri destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți - dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice.
- **TH - Terenuri aflate permanent sub ape** - albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea.
- **TC - Terenuri ocupate de căi de comunicație** – terenuri folosite pentru transporturi rutiere, construcțiile și instalațiile aferente.

1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică;
- Amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea Administrației Naționale Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Pe terenurile aflate permanent sub ape orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile legislației specifice, prin obținerea avizelor specifice.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii de specialitate elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii și expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor județene și comunale este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zonele de protecție sanitară, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.
- În zona de protecție de 50,00 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- Orice intervenție pe terenurile cu destinație forestieră se va realiza în conformitate cu prevederile Codului Silvic și a legislației specifice, cu avizul Gărzii Forestiere și/sau a Direcției Silvice de la nivelul județului.
- Terenurile cu destinație agricolă vor putea fi introduse în intravilan sau construite doar ulterior aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

1.2. Condiționări specifice**TERENURI AGRICOLE:**

- Terenurile agricole se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).
- Pentru fermele și exploatarea agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact asupra mediului și sănătății populației, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

TERENURI FORESTIERE

- Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.
- Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.
- Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U.
- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeci sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

TERENURI NEPRODUCTIVE

- Se va urmări creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.

INTRAVILAN – Zone și subzone funcționale

1.1. Condiționări generale

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare, lucrările de construcții care se execută la **construcții cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită**, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, **autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural.**
- **Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultura.**
- Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.
- Amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea Administrației Naționale Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii de specialitate elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- Pentru zonele expuse riscurilor de alunecări de teren se vor respecta prevederile NP-074-2014. În zonele identificate drept zone cu potențial risc de alunecări de teren autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din studii și expertize geotehnice și numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare și condiționat de obținerea avizului favorabil al administratorului infrastructurii. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor naționale și comunale este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.
- În zona de protecție de 50,00 m de la lizera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**1.2. Cerințe minime pentru dezvoltarea terenurilor în zonele neconstituite**

- Pentru zonele nou propuse sau aflate în proces de urbanizare, identificate pe planșele de reglementări urbanistice în cadrul **subzonei funcționale Lir – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare în zone neconstituite**, se aplică următoarele cerințe obligatorii pentru autorizarea oricărei intervenții:

A. Accesul la circulația publică

- Autorizarea construcțiilor este permisă **numai pe parcelele care au asigurat acces direct la o circulație publică existentă sau propusă**, conform traseelor și ierarhizării străzilor stabilite în planșele de reglementări urbanistice.
- Străzile de acces vor respecta profilurile transversale, lățimile și condițiile de modernizare prevăzute în prezenta documentație, conform planșelor PUG, pentru categoria de circulație din care fac parte.
- Parcelările noi vor respecta regulile privind **deschiderea minimă la drum, accesul carosabil și accesul pietonal**, astfel încât fiecare lot să fie edificabil potrivit normelor urbanistice aplicabile zonei funcționale din prezentul RLU.

B. Echiparea edilitară

- Autorizarea se va realiza numai în condițiile **asigurării echipării edilitare minime**: alimentare cu apă, canalizare menajeră, evacuare ape pluviale, energie electrică, precum și posibilitatea bransării la celelalte rețele edilitare existente sau propuse.

C. Conformitatea cu reglementările urbanistice aplicabile subzonei

- Toate construcțiile și amenajările propuse trebuie să respecte regulile referitoare la **dimensiunile și caracteristicile parcelelor (suprafața minimă, deschiderea minimă, adâncimea parcelei), amplasarea construcțiilor pe parcelă, indicatorii urbanistici (POT, CUT), regimul de înălțime, funcțiunile admise și interzise**, precum și toate celelalte articole din RLU specifice subzonei funcționale în care se află terenul.
- În zonele neconstituite nu se admite autorizarea construcțiilor care nu sunt conforme cu **reglementările complete ale zonei funcționale** stabilite în RLU, indiferent de situația existentă a dezvoltărilor din teren.

D. Încadrarea etapelor de dezvoltare

- Autorizarea construcțiilor poate avea loc doar după ce sunt îndeplinite condițiile de bază privind accesul, echiparea și respectarea reglementărilor urbanistice, cu posibilitatea implementării etapizate a lucrărilor, cu condiția asigurării funcționalității și siguranței utilizatorilor.

1.3. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație (deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor și lucrările aferente, poduri și altele asemenea), terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului (îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă și altele asemenea) și terenurile necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșele de reglementări.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.

1.4. Prevederi generale privind etapizarea dezvoltării intravilanului și dotările publice

- În funcție de scenariile de creștere demografică și socio-economică prognozate, **dimensionarea echipamentelor și dotărilor publice** la nivelul comunei se realizează în mod etapizat, raportat la nevoile reale ale populației și la gradul de ocupare al zonelor de locuire și mixte.
- Amplasarea noilor dotări publice se va realiza la nivelul UAT Pașcani, la inițiativa și sub coordonarea Primăriei Comunei Pașcani, în funcție de creșterea efectivă a populației și de necesitățile identificate în timp.
- În momentul în care se va impune realizarea de dotări suplimentare, Primăria va identifica terenurile disponibile în proprietatea publică a UAT sau în domeniul privat, urmând ca, în lipsa acestora, să fie declanșate proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în vederea asigurării suprafețelor necesare implementării

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- dotărilor de interes general.
- Realizarea dotărilor publice va respecta principiile de echitate teritorială, accesibilitate și integrare funcțională, fiind amplasate în relație directă cu zonele de locuire și cu axele principale de circulație, conform prevederilor din planșele de reglementări urbanistice și din secțiunea privind regimul juridic al terenurilor.

L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Li1-ZC – Locuințe individuale de tip urban și funcțiuni complementare din zona centrală cu regim de înălțime P+1

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mare din zona centrală (predominant locuințe unifamiliale) de tip urban și funcțiuni complementare, de parcelarul omogen și regulat și de regimul de construire izolat, cuplat sau înșiruit.
- Subzona cuprinde și dotările necesare, complementare locuirii, precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare.

1.1. Condiționări specifice

- Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp) în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare și în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare (cu excepția antenelor GSM), spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, apart-hoteli, moteluri și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafața construită la sol)**;
 - Să nu depășească o capacitate mai mare de 15 camere, cu respectarea legislației în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafața construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața desfășurată de **150 mp**;
 - **Să aibă o rază de deservire de 250,00 m ;**
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
- Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
- Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp**;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe semicolective și colective;
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Antene GSM, service auto, spălătorii auto;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii.
- Funcțiuni de creștere a animalelor;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **400,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **12,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 400 mp și front la stradă mai mic de 12 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu **5,00 m** față de aliniament, respectând alinierea constituită.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă).
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - *În regim izolat*, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri** pentru parcele cu fronturi mai mari de 20 metri și **2,00 metri** pentru fronturi mai mici de 20 metri.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În regim cuplat, în cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,50 metri**. Este permisă retragerea până la **2,00 m** doar cu acordul în prealabil al proprietarului construcției cu care se învecinează. Se permite o distanță mai mică cu condiția obținerii acordului autentic al vecinului.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.

- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim pentru **locuințe individuale** admis este:
 - Parter + Etaj + Mansardă (**P+M**);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **5,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **9,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **9,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate.*
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se interzice folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul** se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol**; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria**. Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape sau tip terasa. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperișuri.
- **Învelitorile**: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fără strălucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
- **Lucarnele** se recomandă ferestre de tip luminator
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele**: Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile se vor retrage la minim **4,00 m** de axul drumului;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,20 m**.
- În funcție de specific, la aliniament se vor realiza porți înzidite conform specificului tesutului urban;
- Se interzic folosirea următoarelor materiale: tabla cutată, fier dublat cu policarbonat translucid; policarbonat, plexiglas, PVC, etc.; se va folosi lemnul, fier forjat. Este interzisă utilizarea de materiale plastice. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis
 - **50%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis
 - **1,00**

Li2-ZC – Locuințe individuale de tip urban și funcțiuni complementare din zona centrală cu regim de înălțime P+3E

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mare de tip urban și funcțiuni complementare, amplasată în zona centrală a localității Pașcani. În această zonă se urmărește o tranziție funcțională ușoară spre funcțiunea de locuire colective, în anumite condiții specifice impuse prin prezentul regulament.
- Subzona cuprinde zone de locuire individuală de tip urban și funcțiuni complementare aflate în vecinătatea versanților.

1.1. Condiționări specifice

- Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp) în zonele pentru locuințe individuale și în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare (cu excepția antenelor GSM), spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe colective mici cu respectarea prezentului regulament, inclusiv următoarele condiții cumulative:
 - suprafața construită la sol per clădire/imobil locuințe **nu va depăși 300,00 mp**;
 - asigurarea de dotări publice/funcțiuni complementare în proporție de **20–30% din suprafața desfășurată totală**, amplasate în incinta imobilului/imobilelor, cu prioritate la parter;
 - încadrarea în indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul regulament.
- Funcțiuni de turism (pensuni turistice, moteluri, spa-uri, centre de wellness¹¹, centre de tratament / recuperare și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu respectarea

¹¹ Potrivit Organizației Mondiale a Sănătății, "Wellnes" reprezintă "o stare de bunăstare fizică, mentală și socială completă și nu doar absența bolii sau a infirmității"

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

următoarelor condiții:

- Să nu depășească suprafața desfășurată de **150 mp**;
- **Să aibă o rază de deservire de 250,00 m**;
- Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
- Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Insertia clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp**;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafață construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafață construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Antene GSM, service auto;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii.
- Funcțiuni de creștere a animalelor;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor**Pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare:**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ).

Pentru locuințe colective (utilizări admise cu condiționări):

- Se consideră construibile parcelele destinate locuințelor colective mici care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **2500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **50,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ).

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă).
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de constructibilitate de **30,00 m de la aliniament**. În exteriorul zonei de constructibilitate a parcelei se pot admite doar anexe de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei. **Zona de constructibilitate nu se aplică locuințelor colective.**

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**Pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare:**

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - În regim izolat, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri** pentru parcele cu fronturi mai mari de 20 metri și **2,00 metri** pentru fronturi mai mici de 20 metri.
 - În regim cuplat, în cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,50 metri**. Este permisă retragerea până la **2,00 m** doar cu acordul în prealabil al proprietarului construcției cu care se învecinează. Se permite o distanță mai mică cu condiția obținerii acordului autentic al vecinului.

Pentru locuințe colective (utilizări admise cu condiționări):

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Pentru toate funcțiunile:

- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;

- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Pentru locuințele individuale, staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru locuințele colective, **Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă până la 100 mp și minim 2 locuri de parcare pentru apartamentele cu peste 100 mp suprafață utilă.**
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- **Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje**, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor**Pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare:**

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter+Etaj/Mansardă (**P+1E/P+M**)
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.

Pentru locuințe colective (utilizări admise cu condiționări):

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + 3 Etaje (**S/D+P+3E**);
 - Nu se admite mansardă.
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **15,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **15,00 m**.

Pentru toate funcțiunile:

- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul** se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol**; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria**. Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape sau tip terasa. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperișuri.
- **Învelitorile**: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fără strălucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
- **Lucarnele** se recomandă ferestre de tip luminator
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele**: Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- **Cromatică**: Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
 - Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
 - **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
 - **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
 - **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.11. Împrejmuiri**

- Împrejmuirile se vor retrage la minim **4,00 m** de axul drumului;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,20 m**.
- În funcție de specific, la aliniament se vor realiza porți înzidite conform specificului tesutului urban;
- Se interzic folosirea următoarelor materiale: tabla cutata, fier dublat cu policarbonat translucid; policarbonat, plexiglas, PVC, etc.; se va folosi lemnul, fier forjat. Este interzisă utilizarea de materiale plastice. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis
 - **30%** - pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare;
 - **40%** - pentru locuințe colective, numai în condițiile asigurării de dotări/funcțiuni complementare aferente, în proporție de 20–30% din suprafața desfășurată totală (amplasate cu prioritate la parter);

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis
 - **0,6** - pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare;
 - **1.6** - pentru locuințe colective, numai în condițiile asigurării de dotări/funcțiuni complementare aferente, în proporție de 20–30% din suprafața desfășurată totală (amplasate cu prioritate la parter);

Li1 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare de tip urban din zone constituite

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate medie-mare aflate în municipiul Pașcani, în afara zonei centrale.
- Subzona cuprinde și dotările necesare, complementare locuirii, precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare.

1.1. Condiționări specifice

- **Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp)** în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare și în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare (cu excepția antenelor GSM), spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, apart-hoteli, moteluri și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața desfășurată de **150 mp**;
 - **Să aibă o rază de deservire de 250,00 m** ;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- construcții respectă reglementările zonei;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp**;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
 - Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
 - Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
 - Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
 - Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe colective;
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetice.
- Antene GSM, service auto;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii.
- Funcțiuni de creștere a animalelor;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare,

cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **12,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 500 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ).

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă).
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 3,00 m față de aliniament.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - *În regim izolat*, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri** pentru parcele cu fronturi mai mari de 20 metri și **2,00 metri** pentru fronturi mai mici de 20 metri.
 - *În regim cuplat*, în cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,50 metri**. Este permisă retragerea până la **2,00 m** doar cu acordul în prealabil al proprietarului construcției cu care se învecinează. Se permite o distanță mai mică cu condiția obținerii acordului autentic al vecinului.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim pentru **locuințe individuale** admis este:
 - Parter + Etaj + Mansardă (**P+1+M**);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul** se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol;** ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria.** Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape sau tip terasa. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperișuri.
- **Învelitorile:** materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fără strălucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
- **Lucarnele** se recomandă ferestre de tip luminator
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 40% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

(rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).

- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile se vor retrage la minim **4,00 m** de axul drumului;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,20 m**.
- În funcție de specific, la aliniament se vor realiza porți înzidite conform specificului tesutului urban;
- Se interzic folosirea următoarelor materiale: tabla cutată, fier dublat cu policarbonat translucid; policarbonat, plexiglas, PVC, etc.; se va folosi lemnul, fier forjat. Este interzisă utilizarea de materiale plastice. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis
 - **40%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis
 - **1,2**

Li2 – Locuințe individuale de tip urban și funcțiuni complementare din zone neconstituite

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde un țesut urban preponderent neconstituit urbanistic. O zonă destinată locuirii neconstituită urbanistic reprezintă o zonă în care parcelele au dimensiuni care nu sunt adaptate scării tipice locuirii rurale, au forme neregulate, zona nu este suficient de dens construită astfel încât să fie evidentă o tipologie locală de amplasare a construcției pe parcelă.

1.1. Condiționări specifice

- Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp) în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare și în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare (cu excepția antenelor GSM), spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, moteluri și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare ;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața desfășurată de **150 mp (suprafață desfășurată)**;
 - **Să aibă o rază de deservire de 250,00 m ;**
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;

- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp**;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe colective;
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetice.
- Antene GSM, service auto;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la "utilizări admise cu condiționări";
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii.
- Funcțiuni de creștere a animalelor;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 20 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă).
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 3,00 m față de aliniament.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - *În regim izolat*, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri** pentru parcele cu fronturi mai mari de 20 metri și **2,00 metri** pentru fronturi mai mici de 20 metri.
 - *În regim cuplat*, în cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,50 metri**. Este permisă retragerea până la **2,00 m** doar cu acordul în prealabil al proprietarului construcției cu care se învecinează. Se permite o distanță mai mică cu condiția obținerii acordului autentic al vecinului.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim pentru **locuințe individuale** admis este:
 - Parter + Etaj + Mansardă (**P+1E+M**);

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul** se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol**; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria**. Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape sau tip terasa. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperișuri.
- **Învelitorile**: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fără strălucire, vopsite în culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).
- **Lucarnele** se recomandă ferestre de tip luminator
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele**: Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- **Cromatică**: Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

culori permis pe raza municipiului.

- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Branșamentul/ racordarea de la/rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile se vor retrage la minim **4,00 m** de axul drumului;
- În funcție de specific, la aliniament se vor realiza porți înzidite conform specificului tesutului urban;
- Se interzic folosirea următoarelor materiale: tabla cutată, fier dublat cu policarbonat translucid; policarbonat, plexiglas, PVC, etc.; se va folosi lemnul, fier forjat. Este interzisă utilizarea de materiale plastice. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis
 - **30%**

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis
 - **0,9**

Lir1 – Locuințe individuale de tip rural și funcțiuni complementare din zone constituite

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde un țesut rural preponderent constituit urbanistic, cu zone reduse ca suprafață rămase neconstituite urbanistic.
- Subzona cuprinde și dotările necesare, complementare locuirii, precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare..

1.1. Condiționări specifice

- **Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp)** în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare și în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- *Se vor respecta prevederile Articolului 13, punctele D, E, F, G.*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare (cu excepția antenelor GSM), spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice și agro-turistice și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislației în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiunile comerciale sau de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), sunt permise cu respectarea următoarelor condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor în cazul învecinării directe cu funcțiuni de locuire;
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- Funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu depășească suprafața desfășurată de **150 mp (suprafață desfășurată)**;
 - **Să aibă o rază de deservire de 250,00 m** ;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de **50,00 mp**;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele), cu respectarea următoarelor condiții:
 - Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim **10,00 m** de ferestrele locuințelor învecinate și la minim **25,00 m** de clădirile publice;
 - Vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz.
- Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **150 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe colective;
- Intervențiile agresive care contribuie la degradarea imaginii zonei prin culori stridente, forme nespecifice, densificare prea mare a construcțiilor, echipare edilitară (cabluri, rețele, etc) dispuse inestetic.
- Antene GSM, service auto;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii.
- Funcțiuni de creștere a animalelor;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri minime admise:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 20 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă).
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 3,00 m față de aliniament.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- **Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 50,00 m de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.**

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - *În regim izolat*, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,50 metri** pentru parcele cu fronturi mai mari de 20 metri și **2,00 metri** pentru fronturi mai mici de 20 metri.
 - *În regim cuplat*, în cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

de **3,50** metri. Este permisă retragerea până la **2,00 m** doar cu acordul în prealabil al proprietarului construcției cu care se învecinează. Se permite o distanță mai mică cu condiția obținerii acordului autentic al vecinului.

- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00** metri;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Minimul de locuri de parcare este de un loc. Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- În cazul construcțiilor prevăzute la ”utilizări admise cu condiționări”, minimul este de:

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Un loc de parcare pentru autovehicule la fiecare 4 locuri în cazul unităților de alimentație publică de zi și de turism plus un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
- Un loc de parcare la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată în cazul serviciilor dimensionate la nivel de atelier și minim un loc de parcare pentru biciclete;
- Un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori și un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției pentru instituțiile de educație și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim pentru **locuințe individuale** admis este:
 - Parter + Etaj / Mansardă (**P+I/M**);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **4,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **8,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Arhitectura construcțiilor va fi adaptată specificului local rural, inspirată din tipologia tradițională a zonei și va exprima funcțiunea de locuire individuală
- Clădirile noi și intervențiile asupra celor existente se vor integra în caracterul general al zonei, prin:
 - respectarea scării și proporțiilor construcțiilor învecinate;
 - utilizarea unor materiale și finisaje compatibile cu specificul rural;
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- La finisarea fațadelor și a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- **Volumetria** construcțiilor va fi simplă, compactă, fără elemente decorative excesive sau forme nejustificate funcțional; Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinal și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes);
- **Paramentul** se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, țigla ceramică sau țigla de beton de culoare caramiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol**; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria**. Se recomandă ca tâmplăria ferestrelor și a usilor exterioare să se realizeze din lemn.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și vor fi de tip șarpantă din lemn cu pante simetrice, în 2 sau 4 ape. Se recomandă evitarea formelor curbe sau asimetrice pentru acoperișuri.
- **Învelitorile**: materialele recomandate sunt lemnul, materialele ceramice, tabla fără strălucire, vopsite în

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

culori discrete, maro închis sau cărămiziu (nu roșu sau bordo-vișiniu).

- **Lucarnele** se recomanda ferestre de tip luminator
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- Anexele gospodărești vor respecta arhitectura clădirii principale.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubaturii

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.

- **Salubritate:**

- Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
- Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 40% din suprafața totală a parcelei;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se vor utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile se vor retrage la minim 4,00 m de axul drumului;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.
- În funcție de specific, la aliniament se vor realiza porți înzidite conform specificului tesutului urban;
- Se interzic folosirea următoarelor materiale: tabla cutată, fier dublat cu policarbonat translucid; policarbonat, plexiglas, PVC, etc.; se va folosi lemnul, fier forjat. Este interzisă utilizarea de materiale plastice. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis :
 - 30%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis
 - 0,6

Lc1 – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+4E

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde terenurile aferente locuințelor colective existente și terenuri destinate dezvoltării acestei funcțiuni și dotările aferente.
- Ansamblurile de locuințe colective din Municipiul Pașcani au fost realizate majoritatea înainte de 1990 și concentrează cel mai mare număr de locuitori ai municipiului, în condițiile densității mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi amenajate și a locurilor de parcare.

1.2. Condiționări specifice

- Se vor respecta prevederile Articolului 13.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1 Utilizări admise

- Locuințe colective cu regim de înălțime mediu și mare, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim **500,00 mp** - **suprafața construită la sol** per clădire;
- Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe;
- Spații de circulație, garaje, spații verzi amenajate.
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2 Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (pensuni turistice, hoteluri, moteluri și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească o capacitate mai mare de 20 camere, cu respectarea legislației în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Funcțiunile comerciale și de servicii complementare sau compatibile zonei sunt admise numai la parter, cu condiția că acestea să nu presupună extinderi sau accese inestetice;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Funcțiuni de tip parcaje, garaje, ateliere auto, spălătorii chimice, vopsitorii și unități de producție manufacturieră de mică capacitate, cu următoarele condiții:
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 20;
 - Amplasarea acestora se va face la o distanță de minimum 15,00 metri față de fațadele locuințelor existente sau ale clădirilor publice;
 - Activitatea desfășurată nu va genera trafic intens, nu va produce poluare fonică sau chimică, și nu va afecta calitatea locuirii din vecinătate;
 - Este interzisă manipularea, producerea sau comercializarea de mărfuri de dimensiuni mari sau a altor produse care implică operațiuni grele sau zgomotoase;
 - Nu se permite utilizarea terenului vizibil din circulația publică pentru depozitare, manipulare sau activitate productivă;
- La nivelele superioare sunt permise funcțiuni de birouri, consultanță, proiectare, cercetare, etc, cu condiția că acestea să nu incomodeze spațiul locativ prin fluxuri mari de vizitatori sau poluare fonică ;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public, așa cum prevede Art. 33 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996;
- Se admit construcții cu rol de dotări publice, echipamente tehnico- edilitare, spații de circulație, sală de fitness, zone de agrement tip spa, cu condiția ca acestea să nu se realizeze în detrimentul spațiilor verzi publice;
- Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori identice (discrete). Închiderea balcoanelor se va realiza numai cu suprafețe vitrate, iar realizarea balcoanelor la parter se va realiza numai dacă la nivelele superioare există balcoane, fără a depăși geometria acestora;
- Se urmărește desființarea garajelor și amenajarea parcarilor publice. – numai în baza Plan Urbanistic Zonal aprobat.

2.3 Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la ”utilizări admise” și ”utilizări admise cu condiționări”;
- Locuințe individuale;
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Locuințe individuale ;
- Se interzic extinderile inestetice la parterul clădirilor ;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii;
- Funcțiuni de creștere a animalelor ;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1 Caracteristici ale parcelelor**

- Pentru a fi construiabilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să aibă suprafața minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim **20,0 m**;
 - adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;
 - parcela este accesibilă dintr-un drum (de minim 4,0 m) public direct sau prin servitute de trecere legal obținută
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.

3.2 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **6,00 m** față de aliniament.
- Se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m de axul drumului județean de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 6,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

3.5 Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

dizabilități, conform normelor în vigoare.

- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6 Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate. Spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor se vor realiza la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- **Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă până la 100 mp și minim 2 locuri de parcare pentru apartamentele cu peste 100 mp suprafață utilă.**
- Pentru alte funcțiuni admise, necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcare și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- La construirea de locuințe colective noi se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament / unitate individuală

3.7 Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis pentru *locuințe colective* este:
 - Demisol/Subsol + Parter + 4 Etaje + Mansardă (**D/S+P+4E+M**);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **22,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **26,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **26,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

3.8 Aspectul exterior al construcțiilor

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă;
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Sunt interzise lucrări care depreciază aspectul fațadelor existente;
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închidere balcoane, construire balcoane, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor/formelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic;
- Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună.
- **Volumetria** va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- **Intervenții asupra clădirilor existente:**
 - Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.
 - Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.
 - Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.)
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9 Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârâuri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;

3.10 Spații verzi

- Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minim două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11 Împrejmuiri

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,20 m**.
- Împrejmuirile se vor retrage la minim **4,00 m** față de axul drumului.
- Se vor împrejmuii doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcel.

4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1 Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: **20%**
- *Se permite majorarea POT până la 40% în cazul în care se asigură dotări / servicii la parterul imobilelor de locuit. Dacă se aplică, CUT-ul se va raporta la noul POT.*

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **1,20**

Lc1-P – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+4E, din zone construite protejate

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde terenurile aferente locuințelor colective existente și terenuri destinate dezvoltării acestei funcțiuni și dotările aferente, amplasate în zona centrală, instituită prin prezenta documentația ca **zonă construită protejată (ZCP)**, cu valori ale patrimoniului construit. (regim de înălțime mediu de P+4E)
- Subzona se situează adiacent trării Moldovei, Mihail Kogălniceanu, Străzii Horia, Străzii Cloșca și Aleea Sportului și cuprinde și un ansamblu de clădiri propuse spre clasare (pavilioanele CFR), conform planșelor de reglementări urbanistice.
- Ansamblurile de locuințe colective din Municipiul Pașcani au fost realizate majoritatea înainte de 1990 și concentrează cel mai mare număr de locuitori ai municipiului, în condițiile densității mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi amenajate si a locurilor de parcare.

1.1. Condiționări specifice

- Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.
- Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată (zona centrală și zona de protecție a monumentului istoric) se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu ”Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)”, aprobată prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003.
- Teritoriul de studiu al PUZCP este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice – ZCP – Zonă Construită Protejată.
- **Nu se permit derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.**
- **În interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și/sau Ministerul Culturii.**
- **Orice intervenție asupra monumentelor și ansamblurilor istorice se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.**
- **Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.**
- **Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.**
- **Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie prezervată silueta centrului istoric. Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici/clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită.**
- Se interzic operațiunile notariale de dezmembrare și comasare a parcelelor existente, cu excepția comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Zona de protecție propusă este teritoriul aflat în imediata vecinătate a monumentului parcelele care asigură individualitatea cadrului natural și arhitectural, contribuind la punerea în valoare a monumentului istoric. În interiorul zonei orice intervenție pentru lucrări de construire se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic, volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la invelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).
- Se vor respecta prevederile *Articolului 13*, al prezentului regulament.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.*
- **Se instituie obligația conservării fondului construit existent; nu se permit extinderi sau modificări ale regimului de înălțime, fiind admise exclusiv lucrări de renovare în vederea readucerii la forma inițială, precum și intervenții pentru îmbunătățirea spațiului public și a spațiilor verzi, conform prezentului regulament.**
- **Prin excepție, pentru imobilele existente cu locuințe individuale din cadrul zonei, se instituie obligativitatea conversiei funcționale către locuințe colective cu funcțiuni complementare; nu se mai admit locuințe individuale, intervențiile urmând a respecta caracterul arhitectural al zonei construite protejate și a reglementărilor privind volumetria, materialele și cromatica.**

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Se mențin utilizările existente de locuire colectivă și funcțiuni complementare;
- Spații verzi, circulații, echipamente tehnico-edilitare existente;
- Lucrări de renovare în vederea readucerii la forma inițială a imobilelor existente;
- Intervenții pentru îmbunătățirea spațiului public, a spațiilor verzi și a circulațiilor;

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni comerciale și de servicii complementare locuirii, **numai la parterul clădirilor existente**, fără extinderi sau modificări volumetrice;
- Funcțiuni de servicii (cabinete, birouri, consultanță, educație, sănătate), **integrate în clădiri existente**, fără afectarea locuirii și fără generarea de trafic sau disconfort;
- Funcțiuni de turism (pensiuni urbane de mică capacitate), **exclusiv prin conversia clădirilor existente**, fără extinderi cu respectarea legislației în vigoare privind structurile de cazare.
- Lucrări de renovare, restaurare și reabilitare a clădirilor existente, **fără modificarea volumetriei, amprentei la sol și regimului de înălțime;**
- Reabilitarea termică se va realiza **unitar pe întreaga clădire**, cu respectarea expresiei arhitecturale și a cromaticii stabilite prin regulament;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la ”utilizări admise” și ”utilizări admise cu condiționări”;
- Locuințe individuale (cu excepția celor existente, pentru care se instituie obligația conversiei funcționale);
- Orice construcții noi de locuințe colective sau alte funcțiuni care implică **extinderea fondului construit existent;**
- Extinderi, supraetajări, mansardări sau orice intervenții care modifică volumul și imaginea clădirilor;
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Garaje individuale noi, construcții provizorii sau anexe parazitare;
- Activități productive, depozitare, comerț en-gros, funcțiuni poluante sau incompatibile cu locuirea;
- Publicitate agresivă sau elemente care afectează imaginea zonei protejate;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricărui panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR****3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se menține parcelarul existent;
- Nu se admit dezmembrări sau comasări care alterează structura urbană existentă, cu excepția celor necesare pentru reglementări prin PUZCP;
- Parcelele existente neconforme se mențin;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se menține amplasarea existentă a clădirilor.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Nu se admit modificări ale retragerilor față de aliniament sau limitele de proprietate.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se admit construcții noi pe parcelă;

3.5. Condiții de acces și circulație

- Se mențin accesele existente;
- Se pot realiza modernizări ale acceselor fără modificarea structurii urbane, cu respectarea Art. 26. Accese carosabile, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor existente;
- Pentru toate obiectivele existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate, fără afectarea spațiilor verzi. Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor se vor realiza la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- Se interzice realizarea de garaje individuale;

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Se menține regimul de înălțime existent;
- Nu se admit supraetajări sau modificări ale înălțimii;

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se menține imaginea arhitecturală existentă;
- Intervențiile vor urmări readucerea la forma inițială, pe principiile de restaurare similare cu cele ale monumentelor istorice.
- Se interzic modificările de fațadă neunitare;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Materialele, cromatica și detaliile vor respecta anexele RLU;
- Sunt interzise lucrări care depreciază aspectul fațadelor existente;
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închidere balcoane, construire balcoane, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- Clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic;
- **Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună, urmărind readucerea imobilului/imobilelor la forma inițială.**
- **Intervenții asupra clădirilor existente:**
- Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază PUZCP cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.
- Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.
- Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuiei, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termoizolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.)
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Se menține echipare tehnico-edilitară existentă, modernizările se vor realiza fără afectarea spațiului public și a imaginii zonei.
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârâuri;

3.10. Spații verzi

- Se mențin spațiile verzi existente, fiind interzisă diminuarea suprafeței acestora;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minim două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.
- Se va utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Se mențin împrejmuirile existente. Intervențiile de modernizare vor respecta caracterul zonei.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- Se menține P.O.T. existent.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- Se menține C.U.T. existent.

Lc2 – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+10E

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde terenurile aferente locuințelor colective existente și terenuri destinate dezvoltării acestei funcțiuni și dotările aferente.
- Ansamblurile de locuințe colective din Municipiul Pașcani au fost realizate majoritatea înainte de 1990 și concentrează cel mai mare număr de locuitori ai municipiului, în condițiile densității mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi amenajate și a locurilor de parcare.

1.3. Condiționări specifice

- Se vor respecta prevederile Articolului 13.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1 Utilizări admise

- Locuințe colective cu regim de înălțime mediu și mare, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim **1000,00 mp** - **suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe;
- Spații de circulație, garaje, spații vezi amenajate.
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2 Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, hoteluri, moteluri și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească o capacitate mai mare de 20 camere, cu respectarea legislației în vigoare privind structurile de cazare.
- Funcțiuni de servicii de tip restaurant, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să fie situate la o distanță de minim **200,00 m** față de instituțiile publice de tip administrativ/școală/grădiniță/lăcașe de cult, în cazul în care acestea comercializează băuturi alcoolice pentru consum;
- Funcțiunile comerciale și de servicii complementare sau compatibile zonei sunt admise numai la parter, cu condiția că acestea să nu presupună extinderi sau accese inestetice;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale, cu următoarele condiții:
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de tip parcaje, garaje, ateliere auto, spălătorii chimice, vopsitorii și unități de producție manufacturieră de mică capacitate, cu următoarele condiții:

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Să nu aibă program prelungit peste orele 20;
- Amplasarea acestora se va face la o distanță de minimum 15,00 metri față de fațadele locuințelor existente sau ale clădirilor publice;
- Activitatea desfășurată nu va genera trafic intens, nu va produce poluare fonică sau chimică, și nu va afecta calitatea locuirii din vecinătate;
- Este interzisă manipularea, producerea sau comercializarea de mărfuri de dimensiuni mari sau a altor produse care implică operațiuni grele sau zgomotoase;
- Nu se permite utilizarea terenului vizibil din circulația publică pentru depozitare, manipulare sau activitate productivă;
- La nivelele superioare sunt permise funcțiuni de birouri, consultanță, proiectare, cercetare, etc, cu condiția că acestea să nu incomodeze spațiul locativ prin fluxuri mari de vizitatori sau poluare fonică ;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public, așa cum prevede Art. 33 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996;
- Se admit construcții cu rol de dotări publice, echipamente tehnico- edilitare, spații de circulație, sală de fitness, zone de agrement tip spa, cu condiția ca acestea să nu se realizeze în detrimentul spațiilor verzi publice;
- Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori identice (discrete). Închiderea balcoanelor se va realiza numai cu suprafețe vitrate, iar realizarea balcoanelor la parter se va realiza numai dacă la nivelele superioare există balcoane, fără a depăși geometria acestora;
- Se urmărește desființarea garajelor și amenajarea parcarilor publice. – numai în baza Plan Urbanistic Zonal aprobat.

2.3 Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la ”utilizări admise” și ”utilizări admise cu condiționări”;
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Locuințe individuale ;
- Se interzic extinderile inestetice la parterul clădirilor ;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei care nu se încadrează la ”utilizări admise cu condiționări”;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de depozitare și comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii;
- Funcțiuni de creștere a animalelor ;
- Funcțiuni care generează trafic intens și necesită spații de parcare ce nu pot fi asigurate în cadrul parcelei respective;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1 Caracteristici ale parcelelor**

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să aibă suprafața minimă de **3000 mp** și un front la stradă de minim **30 m**;
 - adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;
 - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.

3.2 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **6,00 m** față de aliniament.
- Se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m de axul drumului județean de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

3.5 Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6 Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate. Spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor se vor realiza la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- **Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă până la 100 mp și minim 2 locuri de parcare pentru apartamentele cu peste 100 mp suprafață utilă.**
- Pentru alte funcțiuni admise, necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Platformele pentru autovehicule se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- La construirea de locuințe colective noi se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament / unitate individuală

3.7 Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis pentru *locuințe colective* este:
 - Demisol/Subsol + Parter + 10 Etaje + Mansardă (**D/S+P+10E**);
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **50,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **54,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **54,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

3.8 Aspectul exterior al construcțiilor

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă;
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Sunt interzise lucrări care depreciază aspectul fațadelor existente;
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închidere balcoane, construire balcoane, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor/formelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic;
- Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună.
- **Volumetria** va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- **Intervenții asupra clădirilor existente:**

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.
- Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.
- Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.)
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9 Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârâuri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;

3.10 Spații verzi

- Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minim două laturi și să fie

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

destinat folosințelor anterior menționate.

- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Latura posterioară a parcelelor va fi plantată, fiind obligatorie prevederea unui număr de minim 3 pomi per gospodărie. Parcelele a căror limită posterioară se învecinează cu extravilanul vor fi plantate cu minim 2 rânduri de arbori sau pomi pe toată lungimea ei. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11 Împrejmuiri

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,20 m**.
- Împrejmuirile se vor retrage la minim **4,00 m** față de axul drumului.
- Se vor împrejmuia doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcel.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1 Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: **20%**
- *Se permite majorarea POT până la 40% în cazul în care se asigură dotări / servicii la parterul imobilelor de locuit. Dacă se aplică, CUT-ul se va raporta la noul POT.*

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: **2,2**

Lc2-P – Locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+10E, din zone construite protejate

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde terenurile aferente locuințelor colective existente dotările aferente, amplasate în zona centrală, instituită prin prezenta documentația ca **zonă construită protejată (ZCP)**, cu valori ale patrimoniului construit. (regim de înălțime mare, de P+10E)
- Situată adiacent străzii Moldovei, ansamblul de locuințe colective din Municipiul Pașcani a fost realizat înainte de 1990 și concentrează cel mai mare număr de locuitori ai municipiului, în condițiile densității mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi amenajate și a locurilor de parcare.

1.1. Condiționări specifice

- Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.
- Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată (zona centrală și zona de protecție a monumentului istoric) se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu ”Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)”, aprobată prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003.
- Teritoriul de studiu al PUZCP este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice – ZCP – Zonă Construită Protejată.
- **Nu se permit derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.**
- **În interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și/sau Ministerul Culturii.**
- **Orice intervenție asupra monumentelor și ansamblurilor istorice se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.**
- **Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.**
- **Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.**
- **Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie preservată silueta centrului istoric. Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici/clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită.**
- Se interzic operațiunile notariale de dezmembrare și comasare a parcelelor existente, cu excepția comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Zona de protecție propusă este teritoriul aflat în imediata vecinătate a monumentului parcelele care asigură individualitatea cadrului natural și arhitectural, contribuind la punerea în valoare a monumentului istoric. În interiorul zonei orice intervenție pentru lucrări de construire se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic, volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la invelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).
- Se vor respecta prevederile *Articolului 13*, al prezentului regulament.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.*

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- **Se instituie obligația conservării fondului construit existent; nu se permit extinderi sau modificări ale regimului de înălțime, fiind admise exclusiv lucrări de renovare în vederea readucerii la forma inițială, precum și intervenții pentru îmbunătățirea spațiului public și a spațiilor verzi, conform prezentului regulament.**

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Se mențin utilizările existente de locuire colectivă și funcțiuni complementare;
- Spații verzi, circulații, echipamente tehnico-edilitare existente;
- Lucrări de renovare în vederea readucerii la forma inițială a imobilelor existente;
- Intervenții pentru îmbunătățirea spațiului public, a spațiilor verzi și a circulațiilor;

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni comerciale și de servicii complementare locuirii, **numai la parterul clădirilor existente**, fără extinderi sau modificări volumetrice;
- Funcțiuni de servicii (cabinete, birouri, consultanță, educație, sănătate), **integrate în clădiri existente**, fără afectarea locuirii și fără generarea de trafic sau disconfort;
- Funcțiuni de turism (pensiuni urbane de mică capacitate), **exclusiv prin conversia clădirilor existente**, fără extinderi cu respectarea legislației în vigoare privind structurile de cazare.
- Lucrări de renovare, restaurare și reabilitare a clădirilor existente, **fără modificarea volumetriei, amprentei la sol și regimului de înălțime**;
- Reabilitarea termică se va realiza **unitar pe întreaga clădire**, cu respectarea expresiei arhitecturale și a cromaticii stabilite prin regulament;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la "utilizări admise" și "utilizări admise cu condiționări";
- Locuințe individuale;
- Orice construcții noi de locuințe colective sau alte funcțiuni care implică **extinderea fondului construit existent**;
- Extinderi, supraetajări, mansardări sau orice intervenții care modifică volumul și imaginea clădirilor;
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Garaje individuale noi, construcții provizorii sau anexe parazitare;
- Activități productive, depozitare, comerț en-gros, funcțiuni poluante sau incompatibile cu locuirea;
- Publicitate agresivă sau elemente care afectează imaginea zonei protejate;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se menține parcelarul existent;
- Nu se admit dezmembrări sau comasări care alterează structura urbană existentă, cu excepția celor necesare pentru reglementări prin PUZCP;
- Parcelele existente neconforme se mențin;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

- Se menține amplasarea existentă a clădirilor.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Nu se admit modificări ale retragerilor față de aliniament sau limitele de proprietate.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se admit construcții noi pe parcelă;

3.5. Condiții de acces și circulație

- Se mențin accesele existente;
- Se pot realiza modernizări ale acceselor fără modificarea structurii urbane, cu respectarea Art. 26. Accese carosabile, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor existente;
- Pentru toate obiectivele existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate, fără afectarea spațiilor verzi. Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor se vor realiza la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- Se interzice realizarea de garaje individuale;

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Se menține regimul de înălțime existent;
- Nu se admit supraetajări sau modificări ale înălțimii;

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se menține imaginea arhitecturală existentă;
- Intervențiile vor urmări readucerea la forma inițială, pe principiile de restaurare similare cu cele ale monumentelor istorice.
- Se interzic modificările de fațadă neunitare;
- Materialele, cromatica și detaliile vor respecta anexele RLU;
- Sunt interzise lucrări care depreciază aspectul fațadelor existente;
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închidere balcoane, construire balcoane, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- Clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic;
- **Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună, urmărind readucerea imobilului/imobilelor la forma inițială.**

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- **Intervenții asupra clădirilor existente:**
- Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază PUZCP cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.
- Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.
- Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termoizolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.)
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Se menține echipare tehnico-edilitară existentă, modernizările se vor realiza fără afectarea spațiului public și a imaginii zonei.
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;

3.10. Spații verzi

- Se mențin spațiile verzi existente, fiind interzisă diminuarea suprafeței acestora;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minim două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.
- Se va utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiuri

- Se mențin împrejmuirile existente. Intervențiile de modernizare vor respecta caracterul zonei.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- Se menține P.O.T. existent.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- Se menține C.U.T. existent.

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

ISP-ZC – Instituții și utilități publice din zona centrală

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde instituții și servicii publice sau de interes public: administrative, socio-culturale, de învățământ, de sănătate, de cult, etc, dispersate în zona centrală a municipiului. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone IS cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta prevederile Articolului 13., punctele H,I.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni administrative (primărie, consiliu local, poliție, pompieri, oficii poștale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri și altele);
- Funcțiuni de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centre / complexuri culturale, teatre, săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spații și amenajări pentru spectacole în aer și altele);
- Funcțiuni de sănătate și de asistență socială (spitale (generale, de specialitate), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice), policlinici, dispensare, farmacii, cabinete medicale de specialitate, centre medicale, centre de permanență, azile, centre de îngrijire și altele);
- Funcțiuni de învățământ și de cercetare (învățământ preșcolar (grădinițe, creșe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, after-school și altele);
- Funcțiuni de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri și altele);
- Alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public ;
- Funcțiuni complementare cu rolul deservirii funcțiunii de bază;
- Extindere, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Suprafața construită la sol a construcțiilor să nu depășească **100,00 mp ADC**;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
 - Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț cu amănuntul, manufacturiere,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- echipamente de interes public sau servicii publice;
- Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
- Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
- Funcțiuni de cazare ((semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate) ale instituțiilor de învățământ sau cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora;
 - Se admit locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
 - Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
 - Se admit conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (din cadrul zonei funcționale IS) și să fie compatibile cu clădirile existente;
 - Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
 - Autorizarea bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).
 - În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
 - Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
 - Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire finciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcărilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
- Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea construcției existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ).
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **6,00 m** față de aliniament, în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;
- Construcțiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **6,00 m** față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.5. Condiții de acces și circulație**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesese la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de:
 - a. Pentru construcții administrative, comerciale și de servicii - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
 - b. Pentru construcții de cultură, de sănătate și asistență socială, de învățământ și cercetare, de agrement, de turism, de locuire, pentru extindere, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente și pentru funcțiuni mixte - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
 - c. Pentru construcții de învățământ - minim un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori, un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- d. Pentru construcții de cult - minim 5 locuri de parcare și 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
 - Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
- Parter + 3 Etaje (**P+3E**);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși **15,00 m**.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate, punctele H,I.*
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament, dacă este cazul, va fi tratat ca și grădină de fațadă cu precădere minerală, însă vegetația nu va fi ignorată, aceasta reprezentând minim 20% din această suprafață.
- Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim:
 - 20% din suprafața terenului pentru construcții administrative, comerciale și de servicii;
 - 60% din suprafața terenului pentru construcții de sănătate, învățământ;
 - 40% din suprafața terenului pentru restul funcțiunilor;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Înălțimea nu va depăși **2,00 m**.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 34: Împrejmuiri*.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis:
 - 70%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
 - 2,8

ISP-ZC-P – Instituții și utilități publice din zona centrală și zonă construită protejată

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde instituții și servicii publice sau de interes public: administrative, socio-culturale, de învățământ, de sănătate, de cult, etc, dispersate în zona centrală a municipiului, instituită prin prezenta documentația ca **zonă construită protejată (ZCP)**, cu valori ale patrimoniului construit.
- Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

1.1. Condiționări specifice

- Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.
- Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată (zona centrală și zona de protecție a monumentului istoric) se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)", aprobată prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003.
- Teritoriul de studiu al PUZCP este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice – ZCP – Zonă Construită Protejată.
- **Nu se permit derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.**
- **În interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și/sau Ministerul Culturii.**
- **Orice intervenție asupra monumentelor și ansamblurilor istorice se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.**
- **Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.**
- **Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.**
- **Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie prezervată silueta centrului istoric. Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici/clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită.**
- Se interzic operațiunile notariale de dezmembrare și comasare a parcelelor existente, cu excepția comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Zona de protecție propusă este teritoriul aflat în imediata vecinătate a monumentului parcelele care asigură individualitatea cadrului natural și arhitectural, contribuind la punerea în valoare a monumentului istoric. În interiorul zonei orice intervenție pentru lucrări de construire se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic, volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la invelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).
- Se vor respecta prevederile *Articolului 13*, al prezentului regulamentM punctele H,I.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.*

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- **Se instituie obligația conservării fondului construit existent; nu se permit extinderi sau modificări ale regimului de înălțime, fiind admise exclusiv lucrări de renovare în vederea readucerii la forma inițială, precum și intervenții pentru îmbunătățirea spațiului public și a spațiilor verzi, conform prezentului regulament.**

2.UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Se mențin funcțiunile existente de instituții și servicii publice;
- Spații verzi, circulații, echipamente tehnico-edilitare existente;
- Lucrări de renovare, restaurare și punere în valoare a clădirilor existente;
- Intervenții pentru îmbunătățirea spațiului public, a spațiilor verzi și a circulațiilor;

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni complementare instituțiilor (cafenele, mici spații comerciale, servicii), **numai integrate în clădirile existente și fără extinderi volumetrice;**
- Funcțiuni culturale, educaționale, administrative, religioase, medicale, exclusiv în clădiri existente sau prin conversie funcțională fără modificarea volumetriei;
- Funcțiuni de turism (ex. centre de vizitare, mici unități de cazare), numai prin conversia clădirilor existente, fără extinderi, cu respectarea legislației în vigoare privind structurile de cazare.
- Lucrări de restaurare, consolidare și reabilitare, **fără modificarea amprentei la sol, volumetriei și regimului de înălțime;**
- Reabilitarea termică se va realiza **unitar pe întreaga clădire**, cu respectarea expresiei arhitecturale și a cromaticii stabilite prin regulament;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe individuale sau colective noi;
- Orice construcții noi care implică **extinderea fondului construit;**
- Extinderi, supraetajări, mansardări sau orice intervenții care modifică volumul și imaginea clădirilor;
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Activități productive, depozitare, comerț en-gros, funcțiuni poluante sau incompatibile cu locuirea;
- Publicitate agresivă sau elemente care afectează imaginea zonei protejate;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1 Caracteristici ale parcelelor**

- Se menține parcelarul existent;
- Nu se admit dezmembrări sau comasări care alterează structura urbană existentă, cu excepția celor necesare pentru reglementări prin PUZCP;
- Parcelele existente neconforme se mențin;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se menține amplasarea existentă a clădirilor.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.3 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- Nu se admit modificări ale retragerilor față de aliniament sau limitele de proprietate.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se admit construcții noi pe parcelă;

3.5. Condiții de acces și circulație

- Se mențin accesese existente;
- Se pot realiza modernizări ale acceselor fără modificarea structurii urbane, cu respectarea Art. 26. Accese carosabile, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor existente;
- Pentru toate obiectivele existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesese la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de:
 - a. Pentru construcții administrative, comerciale și de servicii - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
 - b. Pentru construcții de cultură, de sănătate și asistență socială, de învățământ și cercetare, de agrement, de turism, de locuire, pentru extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente și pentru funcțiuni mixte - minim un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
 - c. Pentru construcții de învățământ - minim un loc de parcare pentru microbus, un loc de parcare pentru vizitatori, un loc de parcare la fiecare 4 persoane angajate ale instituției și minim 5 locuri de parcare pentru biciclete;
 - d. Pentru construcții de cult - minim 5 locuri de parcare și 5 locuri de parcare pentru biciclete.
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Se menține regimul de înălțime existent;
- Nu se admit supraetajări sau modificări ale înălțimii;

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se menține imaginea arhitecturală existentă;
- Intervențiile vor urmări readucerea la forma inițială, pe principiile de restaurare similare cu cele ale monumentelor istorice.
- Se interzic modificările de fațadă neunitare;
- Materialele, cromatica și detaliile vor respecta anexele RLU;
- Sunt interzise lucrări care depreciază aspectul fațadelor existente;
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închidere balcoane, construire balcoane, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuiei, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră).
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranș, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se impune păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Se menține echipare tehnico-edilitară existentă, modernizările se vor realiza fără afectarea spațiului public și a imaginii zonei.
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;

3.10. Spații verzi

- Se mențin spațiile verzi existente, fiind interzisă diminuarea suprafeței acestora;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Se va utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Se mențin împrejmuirile existente. Intervențiile de modernizare vor respecta caracterul zonei.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- Se menține P.O.T. existent.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- Se menține C.U.T. existent.

ISP – Instituții și utilități publice

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde instituții și servicii publice sau de interes public: administrative, socio-culturale, de învățământ, de sănătate, de cult, etc, dispersate în teritoriul intravilanului municipiului. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone IS cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta prevederile Articolului 13., punctele H,I.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni administrative (primărie, consiliu local, poliție, pompieri, oficii poștale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri și altele);
- Funcțiuni de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centre / complexuri culturale, teatre, săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spații și amenajări pentru spectacole în aer și altele);
- Funcțiuni de sănătate și de asistență socială (spitale (generale, de specialitate), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice), policlinici, dispensare, farmacii, cabinete medicale de specialitate, centre medicale, centre de permanență, azile, centre de îngrijire și altele);
- Funcțiuni de învățământ și de cercetare (învățământ preșcolar (grădinițe, creșe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, after-school și altele);
- Funcțiuni de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri și altele);
- Alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public ;
- Funcțiuni complementare cu rolul deservirii funcțiunii de bază;
- Extindere, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiunile comerciale și de servicii (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii dimensionate la nivel de atelier și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Suprafața construită la sol a construcțiilor să nu depășească **100,00 mp ADC**;
 - Să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
 - Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț cu amănuntul, manufacturiere, echipamente de interes public sau servicii publice;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Funcțiuni de cazare ((semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate) ale instituțiilor de învățământ sau cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora;
 - Se admit locuințe de serviciu permanente sau temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
 - Se admite extinderea și/sau mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu respectarea funcțiilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m);
 - Se admit conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public (din cadrul zonei funcționale IS) și să fie compatibile cu clădirile existente;
 - Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
 - Autorizarea bisericilor sau altor lăcașe de cult, indiferent de suprafață, se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD).
 - În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
 - Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
 - Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Funcțiuni sau procese tehnologice care produc poluare de orice natură (fonică, chimică, vizuală, olfactivă și altele) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei;
- Funcțiuni de producție industrială (hale de producție sau depozitare și altele asemenea) sau agricolă (grăjduri de animale altele decât anexele gospodărești și altele asemenea);
- Funcțiuni de comerț en-gros, indiferent de gabaritul acestora, garaje publice sau dezmembrări auto, ateliere de reparații mașini, parcuri de rulote, campinguri permanente, spălătorii;
- Depozite de hidrocarburi, târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile, exploatații agricole;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcurilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **700,00 mp**;
- Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea construcției existente sau reconstruirii pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **6,00 m** față de aliniament, în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;
- Construcțiile se vor amplasa paralel sau perpendicular cu aliniamentul.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **3,50 m** față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.5. Condiții de acces și circulație**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Construcțiile pentru învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu accese de circulație din rețeaua de circulație publică majoră existentă în relația cu transportul public și două accese separate pentru evacuarea în caz de urgență. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice. În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- În zona obiectivelor turistice majore va fi prevăzut minim un loc de parcare pentru autobuze și autocare.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
- Parter + 2 Etaje (**P+2E**);/
- Parter + Etaj + Mansardă (**P+1E+M**);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streășină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate*
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Branșamentul/ racordarea de la/rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoii de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament, dacă este cazul, va fi tratat ca și grădină de fațadă cu precădere minerală, însă vegetația nu va fi ignorată, aceasta reprezentând minim 20% din această suprafață.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Suprafața spațiilor verzi (spații libere de construcții și amenajări) va reprezenta minim:
 - 20% din suprafața terenului pentru construcții administrative, comerciale și de servicii;
 - 60% din suprafața terenului pentru construcții de sănătate, învățământ;
 - 40% din suprafața terenului pentru restul funcțiunilor;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Înălțimea nu va depăși **2,00 m**.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 34: Împrejmuiri*.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis:
 - 50%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
 - 1,5

CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

CS-ZC – Comerț și servicii din zona centrală

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde funcțiuni comerciale și de servicii și dotările complementare aferente aflate în zona centrală a municipiului
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor respecta prevederile Articolului 13., punctele H,I.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
- Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
- Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele);
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune precum sălă de fitness, zonă de agreement tip spa);
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de depozitare, cu următoarele condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe a funcțiunilor de tip service, spălătorii, dezmembrări auto;
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț sau servicii;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Funcțiuni de comerț en-gros, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, logistică, cu următoarele condiții:

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
- Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
- Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia tradițională specifică zonei și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă).

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ).
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 din axul drumului național, 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **5,00 m** față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim **3,00 m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate;
- În cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 m**. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea / asflatarea acestora. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + 3 Etaje (**P+3E**);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși **15,00 m**.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, Articolul 13. Zone construite protejate*
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

- **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feronieria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
- La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoii de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 20% din suprafața totală a parcelei.
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de față în proporție de minim 20% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 2,00 m.
 - Împrejmuirile se vor retrage la minim 4 m față de axul drumului;
 - Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
 - Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
 - Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
 - Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 34: Împrejmuiri.*

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: 70%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 2,8

CS-ZC-P– Comerț și servicii din zona centrală și zonă construită protejată

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde funcțiuni comerciale și de servicii și dotările complementare aferente aflate în zona centrală a municipiului, instituită prin prezenta documentația ca **zonă construită protejată (ZCP)**, cu valori ale patrimoniului construit.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

1.1. Condiționări specifice

- Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.
- Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată (zona centrală și zona de protecție a monumentului istoric) se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)", aprobată prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003.
- Teritoriul de studiu al PUZCP este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice – ZCP – Zonă Construită Protejată.
- **Nu se permit derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.**
- **În interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și/sau Ministerul Culturii.**
- **Orice intervenție asupra monumentelor și ansamblurilor istorice se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.**
- Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.
- Este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice și se va evita mutarea construcțiilor cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită pe alt amplasament, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilite sau prezintă pericol de prăbușire. În acest caz, demolarea se va face cu respectarea legii în vigoare și în urma unei expertize tehnice.
- **Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie prezervată silueta centrului istoric. Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici/clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită.**
- Se interzic operațiunile notariale de dezmembrare și comasare a parcelelor existente, cu excepția comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.
- Zona de protecție propusă este teritoriul aflat în imediata vecinătate a monumentului parcelele care asigură individualitatea cadrului natural și arhitectural, contribuind la punerea în valoare a monumentului istoric. În interiorul zonei orice intervenție pentru lucrări de construire se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic, volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la invelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.*

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- **Se instituie obligația conservării fondului construit existent; nu se permit extinderi sau modificări ale regimului de înălțime, fiind admise exclusiv lucrări de renovare în vederea readucerii la forma inițială, precum și intervenții pentru îmbunătățirea spațiului public și a spațiilor verzi, conform prezentului regulament.**

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizări admise**

- Se mențin utilizările existente de comerț și servicii (alimentație publică, servicii profesionale, etc) și funcțiuni complementare;
- Spații verzi, circulații, echipamente tehnico-edilitare existente;
- Lucrări de renovare în vederea readucerii la forma inițială a imobilelor existente;
- Intervenții pentru îmbunătățirea spațiului public, a spațiilor verzi și a circulațiilor;

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de depozitare, integrate în clădiri existente, fără generarea de trafic sau disconfort;
- Funcțiuni de turism (pensiuni urbane de mică capacitate), **exclusiv prin conversia clădirilor existente**, fără extinderi cu respectarea legislației în vigoare privind structurile de cazare.
- Lucrări de renovare, restaurare și reabilitare a clădirilor existente, **fără modificarea volumetricii, amprentei la sol și regimului de înălțime;**
- Reabilitarea termică se va realiza **unitar pe întreaga clădire**, cu respectarea expresiei arhitecturale și a cromaticii stabilite prin regulament;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Locuințe individuale și colective;
- Orice construcții noi care implică **extinderea fondului construit existent;**
- Extinderi, supraetajări, mansardări sau orice intervenții care modifică volumul și imaginea clădirilor;
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).
- Activități productive, depozitare, comerț en-gros, funcțiuni poluante sau incompatibile cu locuirea;
- Publicitate agresivă sau elemente care afectează imaginea zonei protejate;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se menține parcelarul existent;
- Nu se admit dezmembrări sau comasări care alterează structura urbană existentă, cu excepția celor necesare pentru reglementări prin PUZCP;
- Parcelele existente neconforme se mențin;

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se menține amplasarea existentă a clădirilor.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Nu se admit modificări ale retragerilor față de aliniament sau limitele de proprietate.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Nu se admit construcții noi pe parcelă;

3.5. Condiții de acces și circulație

- Se mențin accesele existente;
- Se pot realiza modernizări ale acceselor fără modificarea structurii urbane, cu respectarea Art. 26. Accese carosabile, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor existente;
- Pentru toate obiectivele existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate, fără afectarea spațiilor verzi. Spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor se vor realiza la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcare și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- Se interzice realizarea de garaje individuale;

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Se menține regimul de înălțime existent;
- Nu se admit supraetajări sau modificări ale înălțimii;

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se menține imaginea arhitecturală existentă;
- Intervențiile vor urmări readucerea la forma inițială, pe principiile de restaurare similare cu cele ale monumentelor istorice.
- Se interzic modificările de fațadă neunitare;
- Materialele, cromatica și detaliile vor respecta anexele RLU;
- Sunt interzise lucrări care depreciază aspectul fațadelor existente;
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închidere balcoane, construire balcoane, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră).
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranș, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se impune păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Se menține echipare tehnico-edilitară existentă, modernizările se vor realiza fără afectarea spațiului public și a imaginii zonei.
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârâuri;

3.10. Spații verzi

- Se mențin spațiile verzi existente, fiind interzisă diminuarea suprafeței acestora;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- Se va utiliza vegetația specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiri

- Se mențin împrejuririle existente. Intervențiile de modernizare vor respecta caracterul zonei.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- Se menține P.O.T. existent.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- Se menține C.U.T. existent.

CS – Comerț și servicii

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde funcțiuni comerciale și de servicii și dotările complementare aferente.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, dar se admit și reconversii funcționale din cadrul întregii zone cu condiția asigurării compatibilității funcțiunilor.

1.2. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
- Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
- Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele);
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune precum sală de fitness, zonă de agrement tip spa);
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de depozitare, cu următoarele condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe a funcțiunilor de tip service, spălătorii, dezmembrări auto;
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț sau servicii;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Funcțiuni de comerț en-gros, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, logistică, cu următoarele condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

culturale;

- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia tradițională specifică zonei și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădire existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau reutilizare (schimbare de destinație).

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **800,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **15,00 m**.
- Față de condițiile de mai sus se admit abateri de până la 10%, dar doar pentru una dintre condiții (sau pentru suprafața parcelei sau pentru frontul la stradă).
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 700 mp și front la stradă mai mic de 15 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe ampriza inițială cu posibilitate de extindere în adâncime. Sunt permise construcții de anexe gospodărești cu respectarea indicatorilor urbanistici.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ). Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **5,00 m** față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- În cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 m**. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate, fiind interzisă betonarea / asflatarea acestora. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de un loc de parcare și un loc de parcare pentru biciclete la fiecare 100,00 mp suprafață desfășurată;
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Etaj + Mansardă (**P+1E+M**);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascutite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culoarele utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranș, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specifice. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
 - Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de bransament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

cu readucerea terenului afectat la stadiul initial, respectând estetica spațiului public și normele locale.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 20% din suprafața totală a parcelei.
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de față în proporție de minim 20% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 2,00 m.
 - Împrejmuirile se vor retrage la minim 4 m față de axul drumului;
 - Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
 - Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
 - Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
 - Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcele, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 34: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 50%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 1,5

ID – Unități industriale și de depozitare

1. CARACTERUL SUBZONEI

Subzona se compune din terenurile ocupate cu activități productive de bunuri și servicii, cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice, pentru industrie, distribuție și comercializare, activități de mică industrie, activități industriale nepoluante, industrie alimentară, industrie artizanală, industrie ușoară, depozite, prestări servicii, anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.

1.1 Condiționări specifice

- Se instituie **interdicție temporară de construire** până la elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism. Pentru zonele neconstituite urbanistic se va elabora PUZ pentru întreaga suprafață a unității economice, sau pentru o zonă relevantă stabilită de către comisia de urbanism și amenajarea teritoriului de la nivelul județului, iar pentru zonele constituite se va elabora PUD pentru construcțiile noi propuse;
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuție, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri și altele);
- Producție industrială mică și medie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, de regulă valorificând materii prime locale, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice și parcelele adiacente pentru depozitare și producție, cu excepția activităților atractive pentru turiști.
- Funcțiuni complementare activității industriale de bază (administrative (sediul administrativ, sedii de birouri, spații și anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, financiar-bancare, comerciale (comerț engros, etc.), funcțiuni de agrement și altele);
- Incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale și altele;
- Centre de cercetare și centre de formare profesională;
- Poli tehnologici;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe de serviciu, cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale;
 - Să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- Depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice, cu condiția amplasării doar în spații special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice utilizări care nu se încadrează la „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.
- Locuințe de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările prevăzute la punctul 2.2.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**;
 - Adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - Parcela să aibă formă regulată.
- Reparcelarea terenurilor se va realiza printr-o documentație de urbanism (PUZ) astfel încât să se preteze funcțiunii. Se vor prevedea spații verzi publice și spații necesare infrastructurii tehnico-edilitare.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **8,00 m** față de aliniament, cu respectarea unor retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m față de locuințe**.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m** față de locuințe.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Se vor respecta normele de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea I – Construcții - Indicativ P 118/1 – 2013, Art. 22.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în ”Utilizări admise” și ”Utilizări admise cu condiționări”;
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- În zonele de acces carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
 - Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + 2 Etaje (**P+2E**);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**.
- Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la **18,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul:** Se încurajează realizarea de acoperișuri terasă înierbate. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip șarpantă în două ape, cu pante de 20-30 de grade. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.). Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

predominant în zonă.

- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi de factură modernă. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similitetului și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruiți în alb sau alte culori specifice zonei. **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**
- **Tâmplăriile:** Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, ruloarele exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a elementelor care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,50 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:**
 - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente
 - În lipsa acestora, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului,
 - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor.
 - Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de bransament, amplasat pe domeniul

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

public lângă limita proprietății.

- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
- **Apele pluviale:**
 - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- **Instalații și echipamente:**
 - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV.
 - Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

3.11. Împrejmuiiri

- Împrejmuirile se vor retrage la minim **4,00 m** de axul drumului.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 50%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 1,5

ID-M – Zonă intermodal feroviar-rutier

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona se compune din terenurile ocupate cu activități de transfer, organizare și optimizare a fluxurilor de mărfuri între transportul pe calea ferată și transportul rutier.

1.1 Condiționări specifice

- Se instituie **interdicție temporară de construire** până la elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip PUZ.
- Reglementările se vor respecta conform proiect aflat în derulare prin CU nr. 193 din 12.08.2025.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuție, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri și altele);
- Funcțiuni complementare activității industriale de bază (administrative (sediul administrativ, sedii de birouri, spații și anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, financiar-bancare, comerciale (comerț engros), funcțiuni de agrement și altele);
- Incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale și altele;
- Linii de cale ferată și terasamente, în special rambleuri, debleuri, drenuri și rigole, șanțuri de scurgere, apeducte, ziduri de sprijin, plantații pentru protecția taluzurilor și a căii ferate, peroane pentru călători și rampe pentru mărfuri, inclusiv cele din gări pentru călători și din terminale de marfă, acostamente și drumuri de acces, ziduri de împrejmuire, garduri vii, parapete, benzi de protecție împotriva incendiilor, puncte de încrucișare, ecrane de protecție împotriva zăpezii, etc.;
- Trecuri la nivel, inclusiv instalații destinate asigurării siguranței traficului rutier;
- Instalații de iluminat pentru trafic și siguranța acestuia;
- Suprastructură, în special șine, șine cu șanț și contrașine, traverse și longrine, materiale mici de asamblare pentru linie, balast, inclusiv pietriș și nisip, macazuri, puncte de încrucișare, dispozitive de încălzire a macazurilor, plăci turnate și transbordoare, mai puțin cele rezervate exclusiv pentru locomotive;
- Căi de acces pentru călători și mărfuri, inclusiv acces pe șosea și acces pentru pietoni care vin și pleacă pe jos;
- Poli tehnologici;
- Extindere, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe de serviciu, cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească un procent de 10% din suprafața desfășurată a funcțiunii principale;
 - Să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- Depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice, cu condiția amplasării doar în spații special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale, cu condiția ca evenimentul să nu depășească 45 de zile;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice utilizări care nu se încadrează la „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.
- Locuințe de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările prevăzute la punctul 2.2.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**;
 - Adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
 - Parcela să aibă formă regulată.
- Reparcelarea terenurilor se va realiza printr-o documentație de urbanism (PUZ) astfel încât să se preteze funcțiunii. Se vor prevedea spații verzi publice și spații necesare infrastructurii tehnico-edilitare.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **8,00 m** față de aliniament, cu respectarea unor retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m față de locuințe**.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară de proprietate cu minim înălțimea construcției, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m** față de locuințe.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6,00 m**.
- Se vor respecta normele de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea I – Construcții - Indicativ P 118/1 – 2013, Art. 22.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).
- În zonele de acces carosabil pe parcelă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
 - Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + 1 Etaj (**P+1E**);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8,00 m**.
- Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- **Voluatria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Acoperișul:** Se încurajează realizarea de acoperișuri terasă înierbate. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip șarpantă în două ape, cu pante de 20-30 de grade. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.). Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă amplasate suprateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.

- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi de factură modernă. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră, precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei. **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**
- **Tâmplăriile:** Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a elementelor care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,50 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazul în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:**
 - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente
 - În lipsa acestora, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului,
 - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
- **Apele pluviale:**
 - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- **Instalații și echipamente:**
 - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV.
 - Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile se vor retrage la minim **4,00 m** de axul drumului.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 40%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0.8

A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE

A – Unități agrozootehnice

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde terenurile destinate activităților economice de tip agrozootehnic al căror principal obiect de activitate este cultura plantelor și/sau creșterea animalelor, industriei alimentare, industriei articulare, industriei ușoare, depozitelor aferente activității agrozootehnice, prestărilor de servicii complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructurii tehnico-edilitare necesare funcționării acestora.

2.1. Condiționări specifice

- Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism, aprobate conform legii.
- Se vor elabora studii de impact pentru toate obiectivele pentru care legislația în vigoare impune această obligativitate.
- În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului. În scopul autorizării obiectivelor pentru care legislația în vigoare instituie obligativitatea elaborării de studii de impact, se vor elabora și aproba studii de impact conform cadrului legal în vigoare.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Exploatații și ferme agrozootehnice încadrate conform legii ca exploatații specializate:
 - Culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente);
 - Exploatații specializate - producție animală (creșterea animalelor erbivore, creșterea animalelor granivore și altele), exploatații mixte (culturi mixte, exploatații mixte de creștere a animalelor, exploatații mixte de culturi și creșterea animalelor, exploatații neclasificate);
- Funcțiuni agricole și agrozootehnice:
 - Unități economice agricole, agrozootehnice, mixte;
 - Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, îngrășăminte minerale sau naturale, adăposturi pentru animale, ferme de animale, garaje pentru mașini agricole, utilaje, ateliere), centre de colectare și prelucrare și altele);
- Funcțiuni complementare activității agricole sau agrozootehnice de bază (administrative (sediul administrativ, sedii de birouri, spații și anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, comerciale (comerț engros sau cu amănuntul, alimentație publică), industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuție și altele), spații de agrement și altele);
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit locuințe și funcțiuni de agrement, doar pentru angajații unităților agricole sau agrozootehnice;
- Se admite depozitarea de deșeuri tehnologice doar în spații special amenajate conform normelor de protecția

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

mediului în vigoare;

- Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.
- Funcțiunile agrozootehnice au obligația conformării la cerințele sanitar-veterinare și de sănătate prin realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației care să stabilească zona de protecție sanitară necesară, dacă legislația în vigoare o impune

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau asimilabile acestora;
- Exploatații și ferme agrozootehnice, construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale acestora care nu asigură zona de protecție sanitară și/sau creează disconfort pentru locuințe și/sau alte perimetre protejate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Orice activitate sau lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**2.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**.
- Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agrozootehnice se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafață de minim **2500,00 mp** și au asigurat accesul dintr-un drum public.
- Construcțiile cu funcțiuni industriale se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au asigurat accesul dintr-un drum public pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor pentru trafic greu.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării fluxurilor tehnologice existente și asigurării accesului public nestingerit al mașinilor de intervenție. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi.
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilitate / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

2.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **8,00 m** față de aliniament, cu respectarea unor retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m față de locuințe**.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.
- Față de prescripțiile de mai sus se admit derogări pe baza unei documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform cadrului legal în vigoare.

2.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage față de toate limitele laterale și față de limita posterioară cu minim **6,00 m**. În cazul în care limita/ele se învecinează cu locuințe, construcțiile se vor retrage cu minim **15,00 m**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**2.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

2.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute peste alte parcele cu aceeași zonificare funcțională sau situate în extravilan. Nu se permite realizarea accesului prin servitute pe parcele cu destinația de locuire.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

2.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare pentru autovehicule. Construcțiile cu funcțiuni productive vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare / garare pentru utilaje și platforme de încărcare / descărcare.
- Se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.

2.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter + Etaj + Mansardă (**P+1E+M**);
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la **18,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- Prin excepție, se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,00 m inclusiv. Pentru înălțimi mai mari, autorizarea este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

2.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

nevoii de încadrare în peisaj.

- **Volumetria:** Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul.
- **Acoperișurile:** Acestea vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins și altele). Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă suprateran. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, etc.). Materialele lăsate aparente, precum piatra și cărămida, nu vor fi vopsite, putând fi doar vâruite în alb sau alte culori specifice zonei. Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.

2.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:**
 - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente
 - În lipsa acestora, se vor asigura soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului,
 - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor.
 - Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.
 - Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de bransament, amplasat pe domeniul

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

public lângă limita proprietății.

- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
- **Apele pluviale:**
 - Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- **Instalații și echipamente:**
 - Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV.
 - Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

2.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate (inclusiv fâșii plantate de protecție) în procent de minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- În cazul pavimentelor exterioare se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici

2.11. Împrejmuiuri

- Împrejmuirile se vor retrage la minim **4,00 m** față de axul drumului.
- Împrejmuirile vor fi de tip opac, adaptate rolului funcțional.
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiete, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,20 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**2.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 40%

2.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 1,2

M – ZONĂ MIXTĂ

- Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

ZM1 – Zonă mixtă – locuințe și servicii

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona are un caracter mixt, cuprinzând preponderent funcțiuni de locuire împreună cu funcțiuni comerciale și de servicii și dotările complementare aferente.
- Se urmărește o reconversie funcțională ușoară spre utilizare majoritar de locuire colectivă, în condiții stabilite prin prezentul regulament.

1.3. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori*.
- Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp) în zonele pentru locuințe individuale.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- **Se admit următoarele funcțiuni**, cu încadrarea în maxim **150,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire:
 - Locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament;
 - Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
 - Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
 - Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele);
 - Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune);
 - Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Locuințe colective mici cu respectarea prezentului regulament, inclusiv următoarele condiții cumulative:
 - suprafața construită la sol per clădire/imobil locuințe **nu va depăși 300,00 mp**;
 - asigurarea de dotări publice/funcțiuni complementare în proporție de **20–30% din suprafața desfășurată totală**, amplasate în incinta imobilului/imobilelor, cu prioritate la parter;
 - încadrarea în indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul regulament.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, cabinete veterinare, farmacii și altele asemenea), funcțiuni de învățământ (creșe, grădinițe, școli și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip.
- Funcțiuni de depozitare, cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
 - Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț sau servicii;
 - Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;
 - Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Funcțiuni de comerț en-gros, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, logistică, cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, hoteluri și altele asemenea), cu următoarele condiții:
 - Să nu depășească suprafața de **150 mp (suprafață construită la sol)**;
 - Să respecte legislația în vigoare privind structurile de cazare.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament.. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din „Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele)
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor****Pentru funcțiunile permise (locuințe individuale, funcțiuni complementare):**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **1000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **20,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 1000 mp și front la stradă mai mic de 20 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ).

Pentru locuințe colective (utilizări admise cu condiționări):

- Se consideră construibile parcelele destinate locuințelor colective mici care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **2500,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **50,00 m**.
 - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea ;
 - Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ).

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă).
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului comunal și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00 m față de aliniament.
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.
- **Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de 50,00 m de la aliniament.** În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe de mici dimensiuni. **Zona de construibilitate nu se aplică locuințelor colective.**

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**Pentru funcțiunile permise (locuințe individuale, funcțiuni complementare):**

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă, după cum urmează:
 - *În regim izolat*, construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**.
 - *În regim cuplat*, în cazul existenței unui calcan vecin, construcțiile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 metri**. Este permisă retragerea până la **2,00 m** doar cu acordul în prealabil al proprietarului construcției cu care se învecinează. Se permite o distanță mai mică cu condiția obținerii acordului autentic al vecinului.

Pentru locuințe colective (utilizări admise cu condiționări):

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Pentru toate funcțiunile:

- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță la cel puțin **5,00 metri**;
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte. În caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă. Pentru anumite utilizări, se va asigura acces direct din căile de circulație majoră, conform Anexei nr. 4 din Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996 (*ex: construcții de sănătate, cult, administrative, după caz*).
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Pentru locuințele individuale, staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare per gospodărie, la o distanță de minim **5,00 m** față de ferestrele locuințelor.
- Pentru locuințele colective, **Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă până la 100 mp și minim 2 locuri de parcare pentru apartamentele cu peste 100 mp suprafață utilă.**
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului. Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- **Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje**, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor**Pentru funcțiunile permise (locuințe individuale, funcțiuni complementare):**

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Parter+Etaj/Mansardă (**P+1E/P+M**)
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **12,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.

Pentru locuințe colective (utilizări admise cu condiționări):

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + 3 Etaje (**S/D+P+3E**);
 - Nu se admite mansardă.
 - Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **15,00 m**.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **15,00 m**.

Pentru toate funcțiunile:

- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.
- Se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca acestea să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **În cazul locuințelor, acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă din lemn în patru ape sau două ape, cu pante de 30-50 de grade. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite. Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică. Este interzisă realizarea învelitorilor din azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice. În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Culoarele învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local (albastru, antracit, verde, roșu aprins, etc.)
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.

- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmenților naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.)
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn sau PVC, în culori specific. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloanele de lemn sau vegetația. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulouri exterioare neînglobate în zidăria casei, obloane din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului este interzisă.
- În cazul construcțiilor existente care se încadrează în specificul local, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și, pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins, prin folosirea tehnologiilor tradiționale locale. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice.
- Stilul arhitectural se va adapta specificului mediului rural. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

de apă și canalizare menajeră.

- În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
- Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
- La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.
- Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de bransament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:**
 - Imobilele vor fi prevăzute cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor menajere dotat cu pubele. Platformele publice destinate depozitării deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite și impermeabilizate.
 - Depozitarea gunoii de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor verzi din incinte va fi înierbată/plantată și amenajată, reprezentând minim:
 - 20% din suprafața terenului pentru funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale și de servicii;
 - 50% din suprafața terenului pentru funcțiuni de sănătate, învățământ;
 - 30% din suprafața terenului pentru locuințele colective admise cu condiționări;
 - 40% din suprafața terenului pentru restul funcțiunilor, inclusiv pentru locuințe;
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă, din care vegetația va reprezenta minim 20%.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim 2,20 m.
- Împrejmuirile se vor retrage la minim 4,00 m față de axul drumului.
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).

- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1 Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis:
 - **40% - pentru locuințe individuale;**
 - **40% - pentru locuințe colective, numai în condițiile asigurării de dotări/funcțiuni complementare aferente, în proporție de 20–30% din suprafața desfășurată totală (amplasate cu prioritate la parter);**
 - **50% - pentru restul funcțiilor.**

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis:
 - **0.8 - pentru locuințe individuale;**
 - **1.6 - pentru locuințe colective, numai în condițiile asigurării de dotări/funcțiuni complementare aferente, în proporție de 20–30% din suprafața desfășurată totală (amplasate cu prioritate la parter);**
 - **1 - pentru restul funcțiilor.**

ZM2 – Zonă mixtă – locuințe colective și servicii

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde terenurile noi cuprinse în intravilan, la ieșirea din municipiu, adiacent drumurilor DN 28A și DJ 208, propusă spre dezvoltarea locuințelor colective și funcțiuni mixte - funcțiuni de tip servicii, comerț, administrativ, instituții, turism.

1.4. Condiționări specifice

- Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective cu regim de înălțime mare, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe:
 - maxim **1000,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- Funcțiuni de turism (pensiuni turistice, hoteluri, moteluri și altele asemenea);
- Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii de toate tipurile, activități productive mici întreprinzători, ateliere de întreținere/reparații, birouri pentru servicii profesionale, reprezentanțe, incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii și altele);
- Funcțiuni administrative (sedii, filiale, sucursale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri, oficii poștale și altele);
- Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele);
- Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune precum sală de fitness, zonă de agrement tip spa);
- Funcțiunile și dotările comerciale, de servicii, administrative, financiare și mixte se vor integra în parterul comercial al imobilelor.
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni de învățământ (creșă, grădiniță) sau de sănătate (cabinete medicale publice și private, cabinete veterinare, farmacii, laboratoare medicale), cu condiția ca acestea să fie integrate la parterul imobilelor.
- Se admit construcții, amenajări, instalații cu caracter temporar, doar cu scopul găzduirii evenimentelor social-culturale;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;
 - Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
 - Construcții și panouri publicitare;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;
- Parcelarea terenurilor este posibilă cu respectarea prevederilor din „Condiții de acces și circulație” și din

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

„Caracteristici ale parcelelor”.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele).
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcărilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase; Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150,00 m în localitate, respectiv mai mică de 250,00 m în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Realizarea de iazuri și alte amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române, precum și orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu **10000,00 mp**;
 - Frontul la stradă să fie de minim **50,00 m**.
- Parcelele cu suprafețe mai mici de 10000 mp și front la stradă mai mic de 50 m își vor menține suprafața și frontul existent. Pe aceste parcele se pot face extinderi ale locuințelor existente, în adâncime, fără a depăși lățimea casei existente sau reconstruiri pe amprenta inițială cu posibilitate de extindere în adâncime.
- Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor doar cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces. Se vor respecta prevederile Articolului 31 al prezentului regulament cu privire la parcelările noi. Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism (PUZ).
- Construcțiile existente amplasate pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus vor putea fi reabilite / modernizate fără a putea fi extinse în afara volumului existent.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor retrage cu minim **5,00 m** față de aliniament
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 13,00 m din axul drumului național, de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **5,00 m** față de aliniament.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**
- În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, cu prevederi de măsuri suplimentare (dacă este cazul), cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc, conform cerințelor normativului *P118-1/2025 – Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor*.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Construcțiile comerciale vor avea asigurate accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor și atelajelor se va face exclusiv în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- **Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru apartamentele cu suprafața utilă până la 100 mp și minim 2 locuri de parcare pentru apartamentele cu peste 100 mp suprafață utilă.**
- Pentru alte funcțiuni admise, necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
- La construirea de locuințe colective noi se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament / unitate individuală.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime **maxim** admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + 10 Etaje + Mansardă (S/D+P+10E);
- Regimul de înălțime **minim** admis este:
 - Subsol/Demisol + Parter + 8 Etaje + Mansardă (S/D+P+8E);
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **50,00 m**.
- Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **54,00 m**. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual, paralel cu terenul natural existent, situat la **54,00 m** de cotele pe înălțime existente ale terenului.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă;
- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Sunt interzise lucrări care depreciază aspectul fațadelor existente;
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închidere balcoane, construire balcoane, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor/formelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- Clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic;
- Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună.
- **Volumetria** va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Raportul plin-gol:** Pentru fațadele vizibile din spațiul public raportul plin - gol va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a construcțiilor noi nu va depăși 50% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public.
- **Materialele de finisaje:** Materialele de finisaje pentru fațade vor fi cele specifice zonei (tencuiei, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaje din piatră). Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, policarbonat, etc. Se admit termozolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională și la construcțiile noi. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.
- **Cromatică:** Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben, etc.). **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile brânșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurime sau înzidite (în construcție);
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, coliene, geotermale, etc);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;

3.10. Spații verzi

- Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minim două laturi și să fie destinat folosințelor anterior menționate.
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 20% și va fi amenajat cu vegetație.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- **Împrejmuirile vor fi de maxim 2,00 m.**
- Împrejmuirile se vor retrage la minim 4 m față de axul drumului;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 34: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: **40%***

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

**pentru locuințe colective, numai în condițiile asigurării de dotări/funcțiuni complementare aferente, în proporție de 20–30% din suprafața desfășurată totală (amplasate cu prioritate la parter);*

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 4,4*

**pentru locuințe colective, numai în condițiile asigurării de dotări/funcțiuni complementare aferente, în proporție de 20–30% din suprafața desfășurată totală (amplasate cu prioritate la parter);*

V – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

V_p – Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde zonele verzi aferente malurilor cursurilor de apă cu rol de protecție a apelor și alte zone verzi cu rol de protecție sau cu rol de coridor ecologic.
- Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și pot conduce la crearea unor legături avantajoase în structura rurală.
- Intervențiile în această subzonă vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii rurale, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

1.1. Condiționări specifice

- Zonele verzi de protecție a apelor și cele cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza prevederilor legale în vigoare la data redactării prezentului regulament. Subzona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș, prevăzut de O.U. nr. 11/2007, art. 2, cu 100% din suprafață. Utilizarea „Zonă verde de protecție sau cu rol de culoar ecologic” este definitivă și nu poate fi modificată.
- Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală (plantații înalte, medii și joase);
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Lucrări și amenajări hidrotehnice;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării administratorului cursului de apă;
- Lucrările de barare sau de traversare a cursurilor de apă, care pot constitui un obstacol în curgerea naturală a apelor, vor fi astfel concepute, realizate și exploatate încât să nu influențeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilității acestor lucrări, a albiilor minore și a malurilor, cât și pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare;
- Toate lucrările, amenajările se vor realiza cu avizul conform al administratorului cursului de apă;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente (alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, amenajări pentru agrement), lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor, construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei (îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

deseacări și asanări, alte lucrări de apărare), traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente (poduri, conducte, linii electrice, etc.), amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile minore ale cursurilor de apă, construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor, cu avizul administratorului cursului de apă.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă;
- Este interzisă aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
- Este interzisă evacuarea apelor uzate de orice fel în cursul apelor;
- Este interzisă deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a agregatelor minerale fără aviz de gospodărire a apelor, fără autorizație de gospodărire a apelor sau fără autorizație de construire;
- Este interzisă depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase;
- Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zonele de protecție a albiei minore, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Este interzisă desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Este interzisă realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Nu este cazul.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- Zonele de protecție a cursurilor de apă vor avea amenajate accese publice. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor este interzisă. Prin excepție, staționarea autovehiculelor este permisă doar pe perioada realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- Se admite realizarea unor locuri de parcare pentru biciclete amplasate în vecintatea zonelor de odihnă sau a spațiilor de joacă.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Se va stabili conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.

- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Acestele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
- **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Zonele de odihnă și spațiile de joacă vor fi dotate cu mobilier pentru colectarea deșeurilor și iluminat public.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

3.10. Spații verzi

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minim 3 arbori. Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră, etc.). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Împrejmuirea se va realiza din vegetație (gard viu).
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 5%

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,1

Va – Parcuri cu acces public nelimitat

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este destinată spațiilor verzi aferente parcurilor, scuarurilor, grădinilor cu acces public nelimitat.

1.1. Condiționări specifice

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș. Utilizarea „Parcuri cu acces public nelimitat” este definitivă și nu poate fi modificată.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală (plantații înalte, medii și joase);
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Oglinzi de apă;
- Pavilioane cu activități flexibile;
- Lucrări de artă în aer liber;
- Extindere, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi / zonelor de agrement cu condiția ca suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească 100,00 mp.
- În zona perimetrelor de protecție a apelor amenajările se vor realiza cu avizul administratorului cursului de apă;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei;
- Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate și/sau intervenții care depreciază caracterul zonei; Tăierea arborilor maturi fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile;
- Exploatații agricole și altele asemenea;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române;
- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul străzilor, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene;
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi cu excepția unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivele sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiile non-guvernamentale, precum și administrația publică și autoritățile judecătorești.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Nu se impune o suprafață minimă a parcelelor. Se conservă parcelarul existent.
- Se recomandă ca parcela minimă amenajată ca zonă verde să aibă o suprafață de cel puțin **1000,00 mp** și un front la stradă de minim **30,00 m**.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,00 m**.
- În zona drumurilor se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim **0,60 m**, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim **5,00 m**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcțiunii.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.

- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonelor verzi.
- Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Demisol + Parter (**D + P**);
 - Subsol + Parter (**S + P**).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **5,50 m**.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
- Intervențiile pe domeniul public vor trata integral suprafața publică (din gard în gard) și vor propune o abordare integrată prin oferirea unui spațiu public de calitate (realizarea de trotuare, spații de odihnă, spații verzi plantate și altele).
- **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza**

municipiului.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelilor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Va fi prevăzut un spațiu, preferabil subteran, destinat colectării deșeurilor menajere. Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 70% din suprafața totală a parcelei.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

3.11. Împrejmuiiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 1,20 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiiri.*

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: 10% - pentru construcții.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,1 - pentru construcții.
- Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

Vs – Zonă verde sport, agrement

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este destinată spațiilor verzi cu rol de sport și agrement și funcțiilor complementare.

1.1. Condiționări specifice

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de sat și oraș. Utilizarea „Zonă verde sport, agrement” este definitivă și nu poate fi modificată.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: Anexa nr.2 – Reglementări privind intervențiile pe domeniul public, publicitatea stradală și amenajarea spațiului public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Funcțiuni de sport și agrement (construcții pentru activități sportive, complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale, poligoane pentru tir, terenuri de sport în aer liber, tribune pentru spectatori și altele);
- Funcțiuni complementare funcțiunii de bază de sport și agrement (administrative (birouri și altele), comerciale și de servicii (comerț alimentar / nealimentar, alimentație publică (restaurant, cafeterie, cafenea, bufet și altele)), culturale (construcții pentru expoziții și activități culturale), tehnice (vestiare, grupuri sanitare, spații tehnice, de întreținere și de depozitare și altele);
- Spații verzi și plantate de folosință generală (plantații înalte, medii și joase);
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Oglinzi de apă;
- Pavilioane cu activități flexibile;
- Lucrări de artă în aer liber;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Construcții pentru activități culturale și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi / zonelor de agrement cu condiția ca suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească **250,00 mp.**
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și a de a fi complet demontabile. După demontarea construcțiilor temporare, spațiile vor fi aduse la starea lor inițială.
- În zona perimetrelor de protecție a apelor amenajările se vor realiza cu avizul administratorului cursului de apă;
- În zona drumurilor publice, cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării drumului (canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpi pentru telecomunicații și altele asemenea);
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Construcții și panouri publicitare;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali;

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei;
- Orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate și/sau intervenții care depreciază caracterul zonei; Tăierea arborilor maturi fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pun în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte lucrări hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare, se vor supune avizării.
- Târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile;
- Exploatații agricole și altele asemenea;
- Facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate în timpul funcționării lor normale și în caz de incident sau accident;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară;
- Realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul A.N. Apele Române;
- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul străzilor, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene;
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi cu excepția unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivele sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiile non-guvernamentale, precum și administrația publică și autoritățile judecătorești.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va face cu respectarea distanțelor impuse prin legislația în vigoare din domeniul silvic, al apelor, al mediului, al agriculturii, atunci când acest lucru este necesar. În toate cazurile se vor respecta următoarele retrageri:
 - Față de liziera pădurii minim 25,00 m;
 - Față de limita albiei minore a cursurilor de apă minim 5,00 m dacă lățimea albiei minore este sub 10,00 m, minim 15,00 m dacă lățimea albiei minore este între 10,00-50,00 m, minim 30,00 m dacă lățimea albiei minore este peste 51,00 m;
 - Față de diguri minim 4,00 m;
 - Față de lacuri minim 5,00 m.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Nu se impune o suprafață minimă a parcelelor. Se conservă parcelarul existent.
- Se recomandă ca parcela minimă amenajată ca zonă verde să aibă o suprafață de cel puțin **1000,00 mp** și un front la stradă de minim **30,00 m**.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **5,00 m**.
- În zona drumurilor se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, cu respectarea avizului administratorului drumului.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim **0,60 m**, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5,00 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minim **5,00 m**.
- În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile se vor amplasa conform cerințelor funcțiunii.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor prevăzute în "Utilizări admise" și "Utilizări admise cu condiționări";
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în exteriorul zonelor verzi.
- Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate, la o distanță de minim 5,00 m față de ferestrele locuințelor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:
 - Demisol + Parter + Etaj (**D + P + E**);
 - Subsol + Parter + Etaj (**S + P + E**).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **5,50 m**.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.

- Mobilierul urban utilizat va fi de factură modernă.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
- **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.

Salubritate: Va fi prevăzut un spațiu, preferabil subteran, destinat colectării deșeurilor menajere. Zonele verzi vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

3.10. Spații verzi

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 60% din suprafața totală a parcelei.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră, etc.). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt,

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

- Pentru stabilirea intervențiilor asupra vegetației existente se vor întocmi studii dendrologice. Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 1,20 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Se vor respecta reglementările generale cuprinse în *Capitolul III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, Articolul 36: Împrejmuiri.*

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 10% - pentru construcții.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,2 - pentru construcții.
- Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE

GCc – Gospodării comunale, cimitire

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde cimitirele de pe teritoriul municipiului și dotările complementare aferente (capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor).

1.1. Condiționări specifice

- Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, cât și prin regulamentele interne. În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
 - Se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte;
 - Pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se va întocmi o documentație de urbanism, stabilită de autoritatea publică, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare;
- Lucrările în raza de 50,00 m față de limitele de proprietate ale cimitirelor existente vor fi condiționate de realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Lucrări funerare supraterane (însemne, borduri, împrejmuiri, lespezi, obeliscuri sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare), lucrări funerare subterane (cripte pentru locuri de înhumare) și alte lucrări asimilate acestora. Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir;
- Lucrări la infrastructura cimitirului (pavilioane, clădiri administrative, clădiri sanitare, spații tehnice, crematorii și altele), săli de ceremonii funerare (capele mortuare, mausolee și altele), realizarea de zone verzi, parcelarea, platforme în aer liber pentru ceremonii, împrejmuirea și dotări aferente cimitirului;
- Amenajarea de circulații (alei carosabile, semicarosabile și pietonale) și realizarea de infrastructuri tehnico-edilitare.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Opere comemorative de război (edificii, monumente de artă, plăci și altare comemorative, troițe, cruci, cenotafuri sau orice alte construcții ori lucrări, astfel cum sunt definite aceste opere la art. 5 din Legea nr. 379/2003, cu modificările ulterioare), cu condiția avizării de către Ministerul Culturii;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă;
- Clădirile sau părțile de clădiri existente care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametri actuali.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.1. Caracteristici ale parcelor**

- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente.
- Pentru fiecare loc de veci se vor asigura între **7,50 și 10,00 mp.**
- Pentru funcțiunile de capelă și spații administrative, suprafața minimă a parcelei este de **500,00 mp.**

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim **5,00 metri** față de aliniament. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim **3,00 metri** față de aliniament ; Cimitirul va fi împrejmuțit cu gard, dublat de o perdea de arbori spre aliniament.
- În zonele nou constituite se va respecta o aliniere de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de **5,00 m** față de aliniament.
- În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim **3,00 metri** față de limitele laterale și la minim **5,00 metri** față de limitele posterioare. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim **3,00 metri** față de limitele laterale ale parcelei;

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,00 m**, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Accesul din spațiile publice va fi amenajat astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Drumurile interioare și aleile pietonale vor fi dublate de spații verzi, arbuști și copaci.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Accesul autovehiculelor în incinta cimitirelor este interzisă. Fac excepție autovehiculele de întreținere și exploatare.
- Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 34. Parcaje*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 5, conform destinației construcțiilor, minimul fiind de 5 locuri de parcare pentru autovehicule și 5 locuri de parcare pentru biciclete. Necesarul de parcaje se va asigura în zona drumurilor publice, în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate.
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m, iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,50 x 2,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis este:

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Demisol + Parter (**D + P**);
- Subsol + Parter (**S + P**).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **5,50 m**.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,00 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 2,00 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.
- Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- **Volumentria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Pavimentele exterioare:** Acestea se vor realiza din materiale locale, naturale. După caz, acestea pot fi înierbate. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton, cu excepția cazurilor în care acest aspect este impus din punct de vedere tehnic. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment sau a aleilor turnate. Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.
- **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură. În cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație care să aibă rol de ecranare a acestora, pentru a menține estetica localității.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - Branșamentul/ racordarea de la/la rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.
 - Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Contoarele de gaze și energie trebuie amplasate în nișe sau pe fațade, dar fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** Cimitirul va fi prevăzut cu un spațiu interior parcelei, recomandabil cu acces public, destinat colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației și mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

3.10. Spații verzi

- Pentru plantarea cimitirelor se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Perimetral, zona de 3,00 m față de împrejurire se consideră zonă verde care nu poate fi utilizată pentru înhumări.
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale, naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi de maxim 1,20 m.
- Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.), va respecta tipologia locală specifică și va fi dublată de plantații. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: 15% - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,15 - pentru extinderea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi.

TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

TE – Construcții și echipamente tehnico-edilitare

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde teritoriile ocupate de construcții / echipamente / instalații care aparțin echipării tehnico-edilitare sau zone rezervate pentru dezvoltarea acestei funcțiuni.

1.1. Condiționări specifice

- Se vor elabora studii de impact pentru toate obiectivele pentru care legislația în vigoare impune această obligativitate.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare (incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații și altele);
- Stații de epurare a apelor uzate sau a apelor uzate industriale de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate conform legii;
- Stații de epurare a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate conform legii;
- Instalații de îmbunătățire a calității apei (deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție, etc.), stații de pompare, rezervoare îngropate, aducțiuni, conducte din rețelele de distribuție și altele asemenea;
- Activități conexe funcțiunii de bază (administrative, sociale și altele).
- Amenajări aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: spații verzi, spații de colectare a deșeurilor, amenajări pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază;
- Stațiile de epurare a apelor uzate sau a apelor uzate industriale de tip modular (containerizate) și/sau stațiile de epurare a apelor uzate menajere cu bazine acoperite care nu asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de obiectivele și perimetre protejate, vor putea fi amplasate doar dacă este posibilă diminuarea zonei de protecție sanitară conform legii;
- Rețelele de apă potabilă nu se vor intersecta cu rețelele de canalizare, fiind interzisă amplasarea în același perimetru a ambelor rețele;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

2.3. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări;
- În zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinzând terenul din jurul obiectivelor, este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:
 - Utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
 - Utilizării substanțelor fitosanitare;
 - Irigării cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - Amplasării grajdurilor de animale și a depozitării de gunoi animalier;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Pășunatului și însilozării nutrețurilor;
- Amplasării de sere și de iazuri piscicole;
- Este interzisă orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei;
- Este interzisă exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție instituite potrivit legislației în vigoare, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever a captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane;
- În zona de protecție sanitară cu regim de restricție este interzisă:
 - Amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto, bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă, locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - Cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri, vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere, infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire, efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatarea de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului, executarea de construcții pentru activități industriale și agricole (grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi), campinguri și ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - Spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei, transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității;
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățire funciară.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarul existent va fi păstrat pentru a asigura o cât mai bună deservire a funcțiunii existente. Pentru obiectivele noi se va asigura o parcelă care să asigure zona de protecție sanitară cu regim sever necesară.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile noi vor fi retrase de la aliniament cu minim **3,00 m**, cu condiția respectării unei retrageri de minim 12,00 m din axul drumului județean, de minim 10,00 m din axul drumului municipiului și de minim 8,00 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- Construcțiile noi se vor retrage față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei cu minim 3,00 m.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea construcțiilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației, mediu și stingerea incendiilor, în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.6. Staționarea autovehiculelor**

- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,50 x 5,00 m.
- Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile supraterane este:
 - Demisol + Parter (**D+P**);
 - Subsol + Parter (**S+P**).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, nu va depăși **5,50 m**. Fac excepție instalațiile a căror înălțime va fi determinată de cerințele tehnice specifice.
- În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct. Înălțimea construcțiilor se calculează pe baza terenului natural existent înainte de lucrări și trebuie respectată în fiecare punct al construcției.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului local și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, acestea vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, rampelor și scărilor.
- Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul. Volumetria va asigura continuitatea peisajului stradal. Construcțiile vizibile din spațiul public vor fi tratate corespunzător pentru a nu conduce la deteriorarea peisajului specific.
- **Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:** Amplasarea, forma, dimensiunile și categoriile de mijloace de publicitate permise sunt stabilite prin regulamentul local de publicitate, astfel încât prin dimensiuni, formă sau amplasare să nu altereze caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei. Amplasarea acestora se va face în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini, etc.) și fără a disturba circulația pe domeniul public. Se interzice amplasarea în spațiul public a oricărui element care nu asigură o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,20 m. Materialele recomandate sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,20 x 0,60 m), iar acestea nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.
- **Se va respecta Anexa nr. 1 la prezentul regulament cu privire la paletarul de culori permis pe raza municipiului.**

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- Depozitarea gunoiului se poate realiza pe platforme impermeabile, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, la o distanță de minim 50,00 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.
- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:**
 - Autorizarea construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă depinde de conectarea la rețeaua publică de apă și canalizare menajeră.
 - În absența rețelelor publice de apă și/sau canalizare menajeră, până la realizarea acestora, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cum ar fi stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc.
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.
 - La parcelele cu o suprafață mai mare de 1000,00 mp, care nu au posibilitatea scurgerii apelor pluviale direct

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

într-un emisar, se va prevedea un bazin subteran de minim 1,00 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.

- Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă.
- Delimitarea dintre rețeaua internă și cea publică se face la căminul de branșament, amplasat pe domeniul public lângă limita proprietății.
- Branșamentul/ racordarea de la/rețeaua publică se execută exclusiv subteran, fără elemente supraterane, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial, respectând estetica spațiului public și normele locale.
- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:**
 - Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV și gaze naturale se vor realiza subteran, până la limita de proprietate, în conformitate cu reglementările tehnice.
 - Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să afecteze circulația publică.

3.10. Spații verzi

- Stațiile de epurare vor fi prevăzute perimetral cu o perdea verde de protecție realizată din vegetație specifică locală.
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. Perimetral, zona de 3,00 m față de împrejmuire se consideră zonă verde, care nu poate fi utilizată pentru amplasarea de construcții.
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

3.11. Împrejmuiiri

- Împrejmuirile nu vor depăși **2,00 m**.
- Împrejmuirea gospodăriei se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, etc.) și va respecta tipologia locală specifică. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil.
- Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmui și se va marca prin plăcuțe avertizoare. Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel, cu respectarea prezentului regulament. Pot fi exceptate de la împrejmuire acele zone care se găsesc în locuri greu accesibile persoanelor fizice datorită configurației terenului.
- Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către deținătorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea „Zonă de protecție sanitară”. Tipul și înălțimea marcajelor, precum și distanța dintre ele se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor. Marcajele se amplasează pe teren de către deținătorul și/sau operatorul captării, împreună cu reprezentanții consiliului local și cu deținătorii terenurilor, astfel încât de la fiecare marcaj să se vadă celelalte două marcaje învecinate.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: 60% - pentru construcții supra/subterane.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: 0,6 - pentru construcții supra/subterane.

CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

CCr – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona este specifică circulațiilor publice rutiere și zonele adiacente, existente și propuse prin prezentul PUG.
- Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate, cu respectarea prezentului regulament.
- Se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, dar și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor aplica profilele transversale propuse prin prezenta documentație.
- Pentru amenajarea spațiului public se va constitui un specific local, caracteristic localităților rurale.
- Utilizarea comercială a spațiului public va fi detaliată prin regulamente și hotărâri de Consiliu Local.
- Terenurile necesare înființării străzilor noi sau lărgirii celor existente, stabilite prin prezenta documentație, vor face obiectul unor lucrări de expropriere pentru obiective de utilitate publică.
- În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de **22 m** față de axul drumurilor naționale, respectiv de **18 m** față de axul drumurilor comunale, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim **12 m**, respectiv cu minim **10 m** față de axul drumului municipiului, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră;
- Spații verzi, aliniamente verzi cu pantații înalte;
- Mobilier urban;
- Echipamente tehnico-edilitare.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Nu este cazul.

2.3. Utilizări interzise

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică sau prezintă riscuri de accidente.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Caracteristici ale parcelelor

- Se vor respecta profilele transversale minimale propuse prin prezenta documentație conform normativelor în vigoare.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Nu este cazul

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- Nu este cazul

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul

3.5. Condiții de acces și circulație

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Se vor respecta prevederile din cadrul *Capitolului III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 26. Accese carosabile*, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 din 27.06.1996, Anexa nr. 4-Accese carosabile, conform destinației construcțiilor.
 - Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
 - Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
 - Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
 - Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
 - Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor în spațiile publice se va face numai în parcări amenajate corespunzător.
- În profilul drumurilor existente și propuse se vor realiza locuri de staționare, în măsura în care spațiul permite acest lucru.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Nu este cazul

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Drumurile existente, propuse pentru modernizare, și cele nou propuse se vor realiza conform profilelor transversale caracteristice propuse prin prezenta documentație;
- Pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.;
- La reabilitarea străzilor și la înființarea celor noi se vor introduce piste pentru bicicliști în măsura în care permite spațiul;
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, alcătuite din materiale prepomderent naturale (lemn, piatră, vegetație).

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Se vor asigura puncte de alimentare stradală cu apă potabilă.
- Autorizarea lucrărilor va cuprinde un plan de amenajare a zonei de siguranță. Acesta va conține un studiu dendrologic și un studiu de reamanjare a acestui spațiu.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

3.10. Împrejmuiri

- Nu este cazul

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1. Procentul de ocupare al terenului

- P.O.T. maxim admis: Nu este cazul

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: Nu este cazul

CCf – Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

1. CARACTERUL SUBZONEI

- Subzona cuprinde zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20,00 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

1.2. CONDIȚIONĂRI SPECIFICE

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism, aprobată conform legii. Aceasta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară a obiectivului conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, având limita la distanța de 20,00 m măsurată din axul căii ferate.
- C.N.C.F. „CFR” S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Astfel, construcțiile terților se vor amplasa la distanțe mai mari de 20,00 m, măsurate de o parte și de alta a axului căii ferate. În cazul în care, zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie C.N.C.F. „CFR” S.A. și Ministerul Transporturilor pot iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100,00 m, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Construcțiile terților se vor amplasa în această zonă, numai cu acordul și în condițiile impuse de C.N.C.F. „CFR” S.A. și de Ministerul Transporturilor, conform actelor normative în vigoare.
- Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF – Divizia Instalații și a Sucursalei Regionale de Telecomunicații, se impune ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor, să solicite asistența tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă, beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/sau lucrări la aceste cabluri. Vizibilitatea nu va fi afectată.
- Având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă față de linia ferată, se recomandă ca în sectoarele în care această zonă este sub 20,00 m, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări admise

- Dezvoltarea, modernizarea ori reabilitarea elementelor infrastructurii feroviare. Infrastructura feroviară cuprinde:
 - Linii de cale ferată și terasamente, în special rambleuri, debleuri, drenuri și rigole, șanțuri de scurgere, apeducte, ziduri de sprijin, plantații pentru protecția taluzurilor și a căii ferate, peroane pentru călători și rampe pentru mărfuri, inclusiv cele din gări pentru călători și din terminale de marfă, acostamente și drumuri de acces, ziduri de împrejmuire, garduri vii, parapete, benzi de protecție împotriva incendiilor, puncte de încrucișare, ecrane de protecție împotriva zăpezii, etc.;
 - Construcții, poduri, apeducte și alte pasaje superioare, tuneluri, excavații acoperite și alte pasaje inferioare, pereți de susținere și structuri de protecție împotriva avalanșelor, a căderilor de pietre, etc
 - Treceri la nivel, inclusiv instalații destinate asigurării siguranței traficului rutier;
 - Suprastructură, în special șine, șine cu șanț și contrașine, traverse și longrine, materiale mici de asamblare pentru linie, balast, inclusiv pietriș și nisip, macazuri, puncte de încrucișare, dispozitive de încălzire a macazurilor, plăci turnate și transbordoare, mai puțin cele rezervate exclusiv pentru locomotive;
 - Căi de acces pentru călători și mărfuri, inclusiv acces pe șosea și acces pentru pietoni care vin și pleacă pe jos;

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Instalații de siguranță, de semnalizare și de telecomunicații din liniile curente, din stații și din triaje, inclusiv instalații de producere, transformare și distribuție a curentului electric pentru semnalizare și telecomunicații, clădiri afectate pentru aceste instalații sau dispozitive, frâne de cale;
- Instalații de iluminat pentru trafic și siguranța acestuia;
- Instalații de transformare și transport ale energiei electrice pentru tracțiunea trenurilor, substații, cabluri de alimentare dintre substații și fire de contact, linii de contact cu suspensie catenară și suporturi;
- Clădiri utilizate de departamentul pentru infrastructură, inclusiv cele utilizate de o parte din instalațiile pentru colectarea taxelor pentru transport;
- Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale sunt admise:
 - Clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente (clădiri administrative, logistice, servicii, alimentație publică și altele), celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: mobilier urban, spații de odihnă, spații verzi, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Elemente ale infrastructurii publice (pasaaje inferioare, superioare, la nivel pentru traversarea denivelată a liniilor de cale ferată de către drumuri, supratraversarea sau subtraversarea liniilor de cale ferată de către rețelele de telecomunicații, energie electrică, canale libere, conducte sub presiune, care afectează liniile și instalațiile) cu condiția obținerii avizului conform al Ministerului Transporturilor.

2.3. Utilizări interzise

- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinzând fâșiile de teren, în limita de 20,00 m fiecare, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației;
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinzând terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maxim 100,00 m de la axul căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia se interzice:
 - Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
 - Depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar;
- În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**3.1. Caracteristici ale parcelelor**

- Nu este cazul

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Accesul în zonele destinate publicului va fi amenajat astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități. Zonele destinate accesului publicului vor fi conectate la trasee și stații necesare pentru transportul intermodal.

3.6. Staționarea autovehiculelor

- Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri sub/supraterane dedicate în zonele adiacente stațiilor principale.
- Zona stațiilor va fi prevăzută obligatoriu cu un spațiu acoperit pentru biciclete. Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate, dar nu va fi mai mică de 15 locuri.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va stabili regimul de înălțime, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică și altele) depreciază valorile specificului spațiului rural și valoarea peisajului, deteriorează relieful și vegetația și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă, autoritatea publică având dreptul de a refuza emiterea de autorizații de construire în asemenea cazuri.
- Stilul arhitectural va fi de factură modernă. Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu aceeași grijă ca și fațada principală prin utilizarea unei palete cromatice armonioase și a unor materiale similare. Este interzisă amplasarea instalațiilor de climatizare pe fațadele vizibile din spațiul public.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- **Apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială:** Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentarea cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării / bransării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și la rețeaua publică de canalizare menajeră. În cazurile în care rețeaua publică de apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acesteia, se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2,00 mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică. Pentru gestionarea apelor pluviale, construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a acestora cu respectare prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se vor realiza jgheaburi / rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe acoperișuri direct pe domeniul public este interzisă. Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție / colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament / racord se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-0,20 m de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiului public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de bransament / racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de bransament / racord vor

CAPITOLUL V. PREVEDERI LA NIVEL DE UTR - ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

fi din același material ca și trotuarul / spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă (negru, metal). Branșamentul / racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament / racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor / racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- **Energie electrică, telefonie, internet, CATV, gaze naturale:** Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică. Racordul la rețelele de gaze naturale va fi realizat îngropat până la contorul plasat la limita de proprietate. Se interzice montarea pe fațadele vizibile din spațiul public a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și a antenelor TV. Casetele pentru contoare vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii sau pe fațade, fără a depăși limita de proprietate.
- **Salubritate:** În zonele publice vor fi prevăzute platforme publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere. Acestea vor fi amenajate la o distanță de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Se recomandă realizarea lor îngropată.
- **Realizarea rețelelor edilitare** În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil, acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

3.10. Spații verzi

- Autorizarea lucrărilor va cuprinde un plan de amenajare a zonei de siguranță. Acesta va conține un studiu dendrologic și un studiu de reamanjare a acestui spațiu.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice.
- În zona trecerilor la nivel cu calea ferată împrejmuirile vor fi transparente și nu vor obtura vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare.
- Înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,20 m, cu excepția situațiilor în care din considerente de protecție fonică se impun înălțimi mai mari. În zona trecerilor la nivel cu calea ferată înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,20 m, iar acestea nu vor obtura vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii sau de vegetație înaltă sau medie, cu excepția zonelor de trecere la nivel cu calea ferată unde împrejmuirile nu vor obtura vizibilitatea liniei de cale ferată și a semnalelor feroviare.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI**4.1. Procentul de ocupare al terenului**

- P.O.T. maxim admis: Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativele în vigoare.

4.2. Coeficientul de utilizare al terenului

- C.U.T. maxim admis: Se vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativele în vigoare.

TAp – Terenuri aflate permanent sub ape

1. CARACTERUL ZONEI

- Zonă cuprinde albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea.

2. PREVEDERI

- Amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul Administrației Naționale Apele Române sau după caz, de acordul Consiliului Local.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea Administrației Naționale Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.
- În zonele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.
- Pe terenurile aflate permanent sub ape orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile legislației specifice, prin obținerea avizelor specifice.

DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

1. CARACTERUL ZONEI

- Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI, etc.).

2. PREVEDERI

- 2.1. Potrivit *art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27.06.1996*, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura oraș, aprobată prin Ordinul MDRAP / MCIN / MAI / SRI / STS / MAPN / MJ / SIE / SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018*.
- 2.2. În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
- Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
 - Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
- 2.3. Prin excepție de la alineatul 2.2., obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
- Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, etc.);
 - Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
 - Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- 2.4. Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.
- 2.5. Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.