



GEODATA
SERVICES

SEPTEMBRIE 2026

● REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI PARȚA

PROIECTANT GENERAL:

S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.

BENEFICIAR:

COMUNA PARȚA



DISCLAIMER

Acest document a fost elaborat de GeoData Services pentru a fi utilizat de către Primăria comunei PARȚA, conform principiilor general acceptate, a bugetului și a termenilor contractului încheiat între GeoData Services și Client. Nicio terță parte nu poate utiliza în scop comercial informații, date și analize din acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Client și de către GeoData Services. Acordul GeoData Services este obligatoriu pentru informațiile și datele cu caracter conceptual, strategic, design, modul de structurare și prezentare. Preluarea acestora de către terțe părți poate constitui concurență neloială, astfel cum a fost prevăzută de Art. 2 din Legea 11/1991, în sensul că poate produce pagube constând în restrângerea elementelor de unicitate și avantaj competitiv.

DOCUMENTUL A FOST ELABORAT DE GEODATA SERVICES

pentru mai multe informații sau pentru alte întrebări despre declinarea răspunderii site-ului nostru, vă rugăm să nu ezitați să ne contactați prin e-mail la urbanism@geodata-services.com.

<https://www.geodata-services.com/ro/> | urbanism@geodata-services.com.



FOAIE DE CAPĂT

LIVRABIL	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ETAPA PROIECT	ETAPA 2 – Memoriu General de Urbanism
Denumirea lucrării:	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL COMUNA PARȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
Beneficiar:	COMUNA PARȚA Loc. Parța Strada Principală nr. 282 cod poștal 307396 județul Timiș telefon/ fax 0356177451 http://www.comunaparta.ro/ office@primariaparta.ro
Proiectant general:	S.C. GEODATA SERVICES S.R.L. Municipiul București sector 1 strada Siriului nr. 22-26 CUI 40188478 R.C. J2018016727402 tel. 0729.000.002 https://www.geodata-services.com/ro/
Data elaborării:	noiembrie 2025
Nr. contract:	15503/ 19.06.2025

LIVRABIL

Data	Revizie	Status
Noiembrie 2025	2	Versiune Preliminară
Septembrie 2026	3	Versiune Preliminară / Consultarea populației

COLECTIV DE ELABORARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECTOR manager Gabriel IONESCU

ŞEF PROIECT urbanist Paul Daniel JOTU

PROIECTANT urbanist Paul Daniel JOTU



urbanist Ioana-Alexandra DULF

urbanist Ioana Iulia AFLOREI

urbanist Roxana - Felicia ILIESCU

urbanist Victoria MATEI

urbanist Ioana Cîmpineanu

1. CUPRINS

1. PREVEDERI GENERALE.....	20
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	20
Articolul 1. DEFINIȚIE ȘI SCOP	20
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	20
Articolul 2. ACTE NORMATIVE CU CARACTER GENERAL.....	20
Articolul 3. DOCUMENTAȚII ACTE NORMATIVE PRIVIND DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM	21
Articolul 4. ACTE NORMATIVE CU CARACTER SPECIAL	22
1.3. DOMENIU DE APLICARE.....	24
1.4. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI	25
1.5. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	26
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	28
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	28
Articolul 5. TERENURI AGRICOLE	28
Articolul 6. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE.....	29
Articolul 7. RESURSELE SUBSOLULUI.....	29
Articolul 8. RESURSE DE APĂ	29
Articolul 9. PROTEJAREA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APA.....	31
Articolul 10. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE	31
Articolul 11. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	32
Articolul 12. MONUMENTE DE FOR PUBLIC.....	36
Articolul 13. SITURI ARHEOLOGICE	36
Articolul 14. AMENAJĂRI CU CARACTER MILITAR ȘI SPECIAL	43
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	43
Articolul 15. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE	43
Articolul 16. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE.....	45
Articolul 17. ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ.....	45
Articolul 18. TERENURI DESTINATE PRIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM REALIZĂRII SCOPURILOR PUBLICE ȘI FACILITĂȚI OFERITE PROPRIETARILOR	46
Articolul 19. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR	47
Articolul 20. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI	52
Articolul 21. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ.....	52
2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR.....	54
2.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	54
Articolul 22. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	54
Articolul 23. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC	56
Articolul 24. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE	57
Articolul 25. AMPLASAREA FAȚĂ DE OBIECTIVE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	58
Articolul 26. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	59
Articolul 27. DEPASIREA LOCALĂ A LIMITEI DE RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT	60
Articolul 28. DEPĂȘIREA ALINIAMENTULUI.....	60
Articolul 29. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚA DE LIMITA POSTERIOARA	61
2.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	64
Articolul 30. ACCESE CAROSABILE.....	64
Articolul 31. ACCESE PIETONALE	69
Articolul 32. PISTE PENTRU BICICLISTI.....	69
2.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR.....	69
Articolul 33. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR.....	69
Articolul 34. RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE	71



Articolul 35.	REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.....	71
Articolul 36.	PROTECȚIA SANITARĂ A CAPTĂRIILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ	73
2.3.4.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII	74
Articolul 37.	PARCELAREA.....	74
Articolul 38.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	75
Articolul 39.	INTEGRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL ȘI ARHITECTURA EXTERIORULUI (RECOMANDĂRI GHID OAR ȘI STUDIU ISTORIC)	75
2.3.5.	REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE	79
Articolul 40.	REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR.....	79
Articolul 41.	VOLUMETRIE.....	80
Articolul 42.	MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ	81
Articolul 43.	VITRINE.....	90
Articolul 44.	PUBLICITATE STRADALĂ.....	91
2.3.6.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚIILE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	100
Articolul 45.	PARCAJE.....	100
Articolul 46.	SPAȚII VERZI.....	104
Articolul 47.	PROCENTE MINIME DE SPAȚII VERZI PE FUNCȚIUNI OBLIGATORIU DE ASIGURAT ÎN INCINTE PE RAZA COMUNEI PARȚA	106
Articolul 48.	ÎMPREJMUIRI	109
Articolul 49.	REGLEMENTĂRI PENTRU PĂSTRAREA SPECIFICULUI SPAȚIULUI PUBLIC	110
Articolul 50.	REGULI DE UTILIZARE A SPAȚIULUI PUBLIC	111
2.4.	DISPOZIȚII FINALE.....	114
INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII		114
Articolul 51.	INTRAREA ÎN VIGOARE	114
Articolul 52.	REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII	115
3.	PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	116
ZF11 - L - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		119
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI		119
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		119
Articolul 1.	UTILIZĂRI ADMISE	119
Articolul 2.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	121
Articolul 3.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	123
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....		124
Articolul 4.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	124
Articolul 5.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	126
Articolul 6.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	127
Articolul 7.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	128
Articolul 8.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	128
Articolul 9.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	129
Articolul 10.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.....	129
Articolul 11.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	131
Articolul 12.	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....	133
Articolul 13.	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	134
Articolul 14.	ÎMPREJMUIRI	135
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....		136
Articolul 15.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	136
Articolul 16.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	137
ZF09 IS - ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE		138
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI		138
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		138
Articolul 1.	UTILIZĂRI ADMISE	138

Articolul 2.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	140
Articolul 3.	UTILIZĂRI INTERZISE	141
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		142
Articolul 4.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	142
Articolul 5.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	142
Articolul 6.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	143
Articolul 7.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	144
Articolul 8.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	145
Articolul 9.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	146
Articolul 10.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	147
Articolul 11.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	148
Articolul 12.	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	150
Articolul 13.	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	150
Articolul 14.	ÎMPREJMUIRI	151
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI		152
Articolul 15.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	152
Articolul 16.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	152
ZF12 – ID – ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE		153
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		153
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		153
Articolul 1.	UTILIZĂRI ADMISE	153
Articolul 2.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	156
Articolul 3.	UTILIZĂRI INTERZISE	158
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		159
Articolul 4.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	159
Articolul 5.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	159
Articolul 6.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	160
Articolul 7.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	161
Articolul 8.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	162
Articolul 9.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	163
Articolul 10.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	163
Articolul 11.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	164
Articolul 12.	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	165
Articolul 13.	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	165
Articolul 14.	ÎMPREJMUIRI	166
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI		167
Articolul 15.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	167
Articolul 16.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	167
ZF08 – M – ZONĂ MIXTĂ		167
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		167
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA	167
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ	167
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE	167
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		168
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE	168
Articolul 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	168
Articolul 6.	UTILIZĂRI INTERZISE	169
Articolul 7.	INTERDICȚII TEMPORARE	169
Articolul 8.	INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ	169
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		169
Articolul 9.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	169
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE	169
Articolul 11.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	170
Articolul 12.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	170
Articolul 13.	ACCESE CAROSABILE	171
Articolul 14.	ACCESE PIETONALE	171



Articolul 15.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	171
Articolul 16.	REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE.....	171
Articolul 17.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	171
Articolul 18.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	172
Articolul 19.	PARCAJE.....	172
Articolul 20.	SPAȚII PLANTATE	172
Articolul 21.	ÎMPREJMUIRI	172
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....		173
Articolul 22.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	173
Articolul 23.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	173
ZF10 – CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII		173
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		173
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	173
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ.....	173
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	173
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		174
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE	174
Articolul 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	174
Articolul 6.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	174
Articolul 7.	INTERDICȚII TEMPORARE.....	175
Articolul 8.	INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	175
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....		175
Articolul 9.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	175
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	175
Articolul 11.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	175
Articolul 12.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.....	176
Articolul 13.	ACCESE CAROSABILE.....	176
Articolul 14.	ACCESE PIETONALE	176
Articolul 15.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	176
Articolul 16.	REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE.....	177
Articolul 17.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	177
Articolul 18.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	177
Articolul 19.	PARCAJE.....	178
Articolul 20.	SPAȚII PLANTATE	178
Articolul 21.	ÎMPREJMUIRI	178
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....		178
Articolul 22.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	178
Articolul 23.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	178
ZF05 – TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ		179
ZF05.1 – TEE – Subzonă echipare tehnico-edilitară		179
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		179
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	179
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ.....	179
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	179
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		179
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE	179
Articolul 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	180
Articolul 6.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	180
Articolul 7.	INTERDICȚII TEMPORARE.....	181
Articolul 8.	INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	181
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....		181
Articolul 9.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	181
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	181
Articolul 11.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	182
Articolul 12.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.....	182

Articolul 13.	ACCESE CAROSABILE.....	182
Articolul 14.	ACCESE PIETONALE	182
Articolul 15.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	183
Articolul 16.	REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE.....	183
Articolul 17.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	183
Articolul 18.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	183
Articolul 19.	PARCAJE.....	183
Articolul 20.	SPAȚII PLANTATE	184
Articolul 21.	ÎMPREJMUIRI	184
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....		184
Articolul 22.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	184
Articolul 23.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	184
ZF13 – GC– ZONĂ GOSPODARII COMUNALE		184
ZF13.1 – GC1– Subzonă cimitire.....		184
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		184
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	184
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTA.....	184
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	185
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		185
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE	185
Articolul 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	185
Articolul 6.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	185
Articolul 7.	INTERDICȚII TEMPORARE.....	186
Articolul 8.	INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA	186
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....		186
Articolul 9.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	186
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	187
Articolul 11.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	187
Articolul 12.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.....	187
Articolul 13.	ACCESE CAROSABILE.....	187
Articolul 14.	ACCESE PIETONALE	188
Articolul 15.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	188
Articolul 16.	REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE.....	188
Articolul 17.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	188
Articolul 18.	PARCELAREA.....	188
Articolul 19.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	188
Articolul 20.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	189
Articolul 21.	PARCAJE.....	189
Articolul 22.	SPAȚII PLANTATE	189
Articolul 23.	ÎMPREJMUIRI	189
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....		190
Articolul 24.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	190
Articolul 25.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	190
ZF13.2 – GC2– Subzonă alte construcții și amenajări pentru gospodăria comunală		190
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		190
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	190
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTA.....	190
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	190
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		191
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE	191
Articolul 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	191
Articolul 6.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	191
Articolul 7.	INTERDICȚII TEMPORARE.....	192
Articolul 8.	INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA	192
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....		192
Articolul 9.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	192



Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	192
Articolul 11.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	192
Articolul 12.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	192
Articolul 13.	ACCESE CAROSABILE.....	193
Articolul 14.	ACCESE PIETONALE	193
Articolul 15.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	193
Articolul 16.	REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE.....	193
Articolul 17.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	193
Articolul 18.	PARCELAREA.....	193
Articolul 19.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	194
Articolul 20.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	194
Articolul 21.	PARCAJE.....	194
Articolul 22.	SPAȚII PLANTATE	194
Articolul 23.	ÎMPREJMUIRI	194
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....		195
Articolul 24.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	195
Articolul 25.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	195
ZF14 – SP – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT.....		195
ZF14.1 – SP1 – Subzona spațiilor plantate (parcuri, grădini, locuri de joacă, scuaruri)		195
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		195
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	195
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ.....	195
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	195
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		195
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE	195
Articolul 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	196
Articolul 6.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	197
Articolul 7.	INTERDICȚII TEMPORARE.....	197
Articolul 8.	INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	197
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....		198
Articolul 9.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	198
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	198
Articolul 11.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	198
Articolul 12.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	198
Articolul 13.	ACCESE CAROSABILE.....	199
Articolul 14.	ACCESE PIETONALE	199
Articolul 15.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	199
Articolul 16.	REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE.....	199
Articolul 17.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	199
Articolul 18.	PARCELAREA.....	199
Articolul 19.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	200
Articolul 20.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	200
Articolul 21.	PARCAJE.....	200
Articolul 22.	SPAȚII PLANTATE	200
Articolul 23.	ÎMPREJMUIRI	201
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....		201
Articolul 24.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	201
Articolul 25.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	201
ZF14.2 – SP2 – Subzonă agrement și sport.....		201
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		201
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	201
Articolul 1.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ.....	201
Articolul 2.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	201
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		201
Articolul 3.	UTILIZĂRI ADMISE	201

Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	202
Articolul 5.	UTILIZĂRI INTERZISE	203
Articolul 6.	INTERDICȚII TEMPORARE	203
Articolul 7.	INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA	203
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		204
Articolul 8.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	204
Articolul 9.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE	204
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	204
Articolul 11.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	204
Articolul 12.	ACCESE CAROSABILE	205
Articolul 13.	ACCESE PIETONALE	205
Articolul 14.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE	205
Articolul 15.	REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE	205
Articolul 16.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	205
Articolul 17.	PARCELAREA	205
Articolul 18.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	206
Articolul 19.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	206
Articolul 20.	PARCAJE	206
Articolul 21.	SPAȚII PLANTATE	206
Articolul 22.	ÎMPREJMUIRI	206
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI		207
Articolul 23.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	207
Articolul 24.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	207
ZFI4.3 – SP3 – Subzonă spații verzi amenajate și perdele de protecție		207
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		207
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA	207
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ	207
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE	207
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		208
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE	208
Articolul 5.	UTILIZĂRI INTERZISE	208
Articolul 6.	INTERDICȚII TEMPORARE	208
Articolul 7.	INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA	208
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		208
Articolul 8.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE	208
Articolul 9.	ACCESE CAROSABILE	209
Articolul 10.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE	209
Articolul 11.	SPAȚII PLANTATE	209
Articolul 12.	ÎMPREJMUIRI	209
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI		209
Articolul 13.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	209
Articolul 14.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	209
ZFI4.4 – SP4 – Subzonă spații verzi de agrement și servicii mixte de utilitate publică		210
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		210
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		210
Articolul 1.	UTILIZĂRI ADMISE	210
Articolul 2.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	211
Articolul 3.	UTILIZĂRI INTERZISE	212
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		212
Articolul 4.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	212
Articolul 5.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	212
Articolul 6.	AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE	213
Articolul 7.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ	213
Articolul 8.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	213
Articolul 9.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	213
Articolul 10.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ	213



Articolul 11.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	214
Articolul 12.	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....	214
Articolul 13.	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	214
Articolul 14.	ÎMPREJMUIRI	214
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI		215
Articolul 15.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	215
Articolul 16.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	215
ZF14.5 – SP5 – Subzonă spații verzi de agrement turistic și spații pentru campare		215
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI		215
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		215
Articolul 1.	UTILIZĂRI ADMISE	215
Articolul 2.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	216
Articolul 3.	UTILIZĂRI INTERZISE	217
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		218
Articolul 4.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR	218
Articolul 5.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	218
Articolul 6.	AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE	218
Articolul 7.	AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ.....	218
Articolul 8.	CIRCULAȚII ȘI ACCESE	219
Articolul 9.	STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	219
Articolul 10.	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ.....	219
Articolul 11.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	219
Articolul 12.	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....	220
Articolul 13.	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	220
Articolul 14.	ÎMPREJMUIRI	220
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI		220
Articolul 15.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	220
Articolul 16.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	220
ZF04 - A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE		221
ZF04.1 - A1 – Subzonă unități agrozootehnice		221
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI		221
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	221
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ.....	221
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE	221
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		221
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE	221
Articolul 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	222
Articolul 6.	UTILIZĂRI INTERZISE	222
Articolul 7.	INTERDICTII TEMPORARE.....	222
Articolul 8.	INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA	222
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		223
Articolul 9.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	223
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	223
Articolul 11.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	223
Articolul 12.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	224
Articolul 13.	ACCESE CAROSABILE.....	224
Articolul 14.	ACCESE PIETONALE	224
Articolul 15.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	224
Articolul 16.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	225
Articolul 17.	PARCELAREA.....	225
Articolul 18.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	225
Articolul 19.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	225
Articolul 20.	PARCAJE.....	225
Articolul 21.	SPAȚII PLANTATE	225

Articolul 22.	ÎMPREJMUIRI	225
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI		226
Articolul 23.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	226
Articolul 24.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	226
ZF04.2 – A2 – Subzonă unități agricole		226
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		226
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA	226
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ	226
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE	226
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		227
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE	227
Articolul 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	227
Articolul 6.	UTILIZĂRI INTERZISE	227
Articolul 7.	INTERDICȚII TEMPORARE	228
Articolul 8.	INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA	228
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		228
Articolul 9.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	228
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE	229
Articolul 11.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	229
Articolul 12.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	229
Articolul 13.	ACCESE CAROSABILE	229
Articolul 14.	ACCESE PIETONALE	229
Articolul 15.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE	229
Articolul 16.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	230
Articolul 17.	PARCELAREA	230
Articolul 18.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	230
Articolul 19.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	230
Articolul 20.	PARCAJE	230
Articolul 21.	SPAȚII PLANTATE	231
Articolul 22.	ÎMPREJMUIRI	231
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI		231
Articolul 23.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	231
Articolul 24.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	231
ZF04.5 – A5 – Subzonă mixtă unități agrozootehnice și servicii		231
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI		231
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA	231
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ	232
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE	232
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ		232
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE	232
Articolul 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	233
Articolul 6.	UTILIZĂRI INTERZISE	233
Articolul 7.	INTERDICȚII TEMPORARE	233
Articolul 8.	INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA	233
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR		234
Articolul 9.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	234
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE	234
Articolul 11.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	234
Articolul 12.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	234
Articolul 13.	ACCESE CAROSABILE	234
Articolul 14.	ACCESE PIETONALE	234
Articolul 15.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE	234
Articolul 16.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	235
Articolul 17.	PARCELAREA	235
Articolul 18.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	235
Articolul 19.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	235



Articolul 20.	PARCAJE.....	235
Articolul 21.	SPAȚII PLANTATE	236
Articolul 22.	ÎMPREJMUIRI	236
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....		236
Articolul 23.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	236
Articolul 24.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	236
ZF18 -UA - Subzonă mixtă unități agricole și servicii.....		236
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI		236
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	236
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ.....	237
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	237
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		237
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE	237
Articolul 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	237
Articolul 6.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	238
Articolul 7.	INTERDICTII TEMPORARE.....	238
Articolul 8.	INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	238
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....		238
Articolul 9.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	238
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	238
Articolul 11.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	238
Articolul 12.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.....	239
Articolul 13.	ACCESE CAROSABILE.....	239
Articolul 14.	ACCESE PIETONALE	239
Articolul 15.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	239
Articolul 16.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	239
Articolul 17.	PARCELAREA.....	240
Articolul 18.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	240
Articolul 19.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	240
Articolul 20.	PARCAJE.....	240
Articolul 21.	SPAȚII PLANTATE	240
Articolul 22.	ÎMPREJMUIRI	240
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....		240
Articolul 23.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	240
Articolul 24.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	241
ZF06 -T - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI		241
ZF06.1 - TR - Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.....		241
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI		241
ARTICOLUL 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA	241
ARTICOLUL 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ.....	242
ARTICOLUL 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	242
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		242
ARTICOLUL 4.	UTILIZĂRI ADMISE	242
ARTICOLUL 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	243
ARTICOLUL 6.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	244
ARTICOLUL 7.	INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	244
ARTICOLUL 8.	REGLEMENTĂRI PENTRU CIRCULAȚIILE CAROSABILE.....	245
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....		245
ARTICOLUL 9.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	245
ARTICOLUL 10.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	246
ZF06.2 - TF - Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente.....		246
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI		246
ARTICOLUL 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA	246
ARTICOLUL 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ	246
ARTICOLUL 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE	246

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	247
ARTICOLUL 4. UTILIZĂRI ADMISE.....	247
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	248
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE.....	249
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE.....	250
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	250
Articolul 9. REGLEMENTĂRI PENTRU CIRCULAȚIILE FERROVIARE.....	250
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....	251
Articolul 10. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....	251
Articolul 11. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).....	251
ZF15 – DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	251
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI.....	251
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	251
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA.....	251
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	251
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	251
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE.....	251
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	252
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE.....	252
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE.....	252
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	252
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	253
Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.....	253
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	253
Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	253
Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.....	254
Articolul 13. ACCESE CAROSABILE.....	255
Articolul 14. ACCESE PIETONALE.....	255
Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	255
Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE.....	255
Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).....	255
Articolul 18. PARCELAREA.....	255
Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.....	256
Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR.....	256
Articolul 21. PARCAJE.....	256
Articolul 22. SPAȚII PLANTATE.....	256
Articolul 23. ÎMPREJMUIRI.....	256
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....	257
Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....	257
Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).....	257
ZF01 – AP – ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE.....	257
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI.....	257
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	257
Articolul 2. UTILIZĂRI PERMISE.....	259
Articolul 3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	259
Articolul 4. UTILIZĂRI INTERZISE.....	259
TERENURI ÎN EXTRAVILAN.....	259
Terenuri agricole.....	259
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI.....	259
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	259
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA.....	260
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	260
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	260
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE.....	260
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	260
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE.....	261



Articolul 7.	INTERDICTII TEMPORARE.....	261
Articolul 8.	INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	262
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....		262
Articolul 9.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	262
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	262
Articolul 11.	ACCESE CAROSABILE.....	263
Articolul 12.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	263
Articolul 13.	PARCAJE.....	263
Articolul 14.	SPAȚII PLANTATE.....	263
Articolul 15.	ÎMPREJMUIRI.....	263
Terenuri forestiere.....		264
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI.....		264
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	264
Articolul 2.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	264
Articolul 3.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	264
Terenuri neproductive.....		264
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI.....		264
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	264
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ.....	264
SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....		264
Articolul 3.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	264
Articolul 4.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	264
Articolul 5.	INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	265
ZF05.3 – Tep – Subzonă destinată resurselor energetice, parc fotovoltaic.....		265
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI.....		265
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	265
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ.....	265
Articolul 3.	FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	265
Articolul 4.	UTILIZĂRI ADMISE.....	265
Articolul 5.	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	265
Articolul 6.	UTILIZĂRI INTERZISE.....	265
Articolul 7.	INTERDICTII TEMPORARE.....	266
Articolul 8.	INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	266
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....		266
Articolul 9.	ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.....	266
Articolul 10.	AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	266
Articolul 11.	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	266
Articolul 12.	AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.....	266
Articolul 13.	ACCESE CAROSABILE.....	267
Articolul 14.	ACCESE PIETONALE.....	267
Articolul 15.	RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	267
Articolul 16.	REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE.....	267
Articolul 17.	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).....	267
Articolul 18.	PARCELAREA.....	267
Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.....		267
Articolul 20.	PARCAJE.....	267
Articolul 21.	SPAȚII PLANTATE.....	267
Articolul 22.	ÎMPREJMUIRI.....	267
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....		267
Articolul 23.	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....	267
Articolul 24.	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).....	268
Terenuri permanent sub apă.....		268
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI.....		268
Articolul 1.	CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	268
Articolul 2.	FUNCȚIUNE DOMINANTĂ.....	268

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	268
Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	268
Articolul 4. UTILIZĂRI INTERZISE.....	268
Articolul 5. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	268
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	268
Articolul 6. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	268
Articolul 7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	268
Articolul 8. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.....	268
Articolul 9. ACCESE CAROSABILE.....	269
Articolul 10. ACCESE PIETONALE	269
Articolul 11. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	269
Articolul 12. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	269
Articolul 13. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	269
Articolul 14. PARCAJE.....	269
Articolul 15. SPAȚII PLANTATE	269
Articolul 16. ÎMPREJMUIRI	269
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....	269
Articolul 17. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	269
Articolul 18. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	269
Terenuri destinate lucrărilor majore de infrastructură	270
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI	270
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA.....	270
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ.....	270
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	270
Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE.....	270
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	270
Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE.....	270
Articolul 6. INTERDICȚII TEMPORARE.....	270
Articolul 7. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA.....	270
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	271
Articolul 8. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.....	271
Articolul 9. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	271
Articolul 10. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.....	271
Articolul 11. ACCESE CAROSABILE.....	271
Articolul 12. ACCESE PIETONALE	271
Articolul 13. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE.....	271
Articolul 14. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE.....	271
Articolul 15. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	272
Articolul 16. PARCELAREA.....	272
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	272
Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	272
Articolul 19. PARCAJE.....	272
Articolul 20. SPAȚII PLANTATE	272
Articolul 21. ÎMPREJMUIRI	272
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI.....	272
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	272
Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	272
4. SINTEZA INDICATORILOR URBANISTICI.....	273
5. GLOSAR	281

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. PREVEDERI GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Articolul 1. DEFINIȚIE ȘI SCOP

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate
- (2) Regulamentul Local de Urbanism explică și detaliază prevederile din Planul Urbanistic General în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27.05.1996, precum și cu conținutul tehnic și structura prevăzute în Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, aprobat prin O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 și în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic general, aprobat prin O.M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999.
- (3) De asemenea, RLU constituie Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.
- (4) De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Articolul 2. ACTE NORMATIVE CU CARACTER GENERAL

- (1) Regulamentul local de urbanism – Comuna Parța este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor din Ordinul M.D.R.A.P. 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.
- (2) În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau acele prevederi cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmit anterior ale căror efecte se regăsesc în configurația spațială a localității sau care sunt în acord cu direcțiile majore de dezvoltare.
- (3) R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative cu caracter general:

- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 107/1996, legea apelor;
- Legea nr. 114/1996, legea locuinței;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice;
- Legea nr. 130/2000, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 29/1997 privind Codul aerian;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală;
- Legea 489/2006, privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale;
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
- Legea nr. 290/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;

Articolul 3. DOCUMENTAȚII ACTE NORMATIVE PRIVIND DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM

(1) R.L.U. este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind documentațiile de urbanism:

- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordin nr. 3.376/1996, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;
- Ordinul M.D.R.A.P. 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.
- Procedura M.D.L.P.A. din 28 februarie 2022 de control al statului privind respectarea prevederilor legale la avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Indicativ GM-007-2000”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 67/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, Indicativ: G M 009 - 2000;
- Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000 privind aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” - Indicativ GM-010-2000
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”.

Articolul 4. ACTE NORMATIVE CU CARACTER SPECIAL

- (1) R.L.U. este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind mediul, ariile naturale protejate și peisajul:
- Legea nr. 451/2002 privind ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
 - Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G. nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) R.L.U. este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind monumentele istorice:
- Legea nr. 157/1997 privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985;
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
 - Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată 2008;

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea 468/2003;
 - Ordinul M.T.C.T. nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)";
 - Legea nr. 410/2005 privind acceptarea Convenției pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, adoptată la Paris la 17 octombrie 2003;
 - Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;
 - Ordinul M.C.C. nr. 2260/2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
 - Ordinul M.C.P.N. nr. 2408/2011, privind stabilirea personalului împuternicit să constate contravenții și să aplice amenzi prevăzute de actele normative din domeniul culturii, precum și pentru aprobarea modelului legitimației persoanelor împuternicite și a modelelor proceselor-verbale de constatare și sancționare a contravențiilor.
 - Ordinul M.C.C. nr. 2173/2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice;
 - Ordinul M.C.P.N. nr. 2828/2015, pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr 2314/2004, privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute.
- (3) R.L.U. este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind patrimoniul arheologic:
- Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la Valetta la 16 ianuarie 1992;
 - O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea nr. 378/2001;
 - Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.
- (4) R.L.U. este elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicată în 2011.
- (5) La baza elaborării este utilizat și "**Ghidul de arhitectură**"¹ pentru încadrarea în specificul local din mediu rural - **Zona Timiș**" întocmit de Ordinul Arhitecților din România.

¹ <https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/>



- (6) Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului.

1.3. DOMENIU DE APLICARE

- (1) Prezentul regulament local de urbanism este un regulament-cadru având atât un caracter director cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.
- (2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (3) Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplică pe teritoriul administrativ al comunei Parța, atât pentru suprafețele de extravilan, cât și pentru cele de intravilan.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente acestora, 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 emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condiționărilor de reglementare. De altfel, *zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale*².
- (6) La eliberarea certificatelor de urbanism, autoritățile publice locale vor avea în vedere și vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

² Cf. L.350/2001 – Art. 31.³

1.4. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

- (1) Prin situații speciale se înțeleg:
 - a. parcelările sau reparcelările (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
 - b. instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale (ex.: zone cu potențial de risc mediu-mare, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale, zone de urbanizare)
 - c. inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.) sau vecinătatea imediată (inserția dotărilor publice sau de interes public)
 - d. operațiunile urbanistice importante
 - e. propunerea, în zonele de locuințe joase, de volume construite care depășesc fie cu cel puțin 50% lățimea la stradă a construcțiilor fie cu cel puțin 80% volumul construit al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului referitoare la POT, CUT, regim de înălțime, retrageri etc.
- (2) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.
- (3) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
 - a. obiective cu destinații semnificative oportune pentru comuna Parța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală;
 - b. dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
 - c. vecinătatea imediată cu funcțiuni și alte caracteristici similare cu derogarea solicitată;
 - d. condiții dificile de fundare;
 - e. alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;
- (4) Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:
 - a. În urma aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu elaborat, avizat și aprobat conform legii în cazul situațiilor speciale prevăzute la alin.(1) și în cazul solicitărilor de derogări cu privire la retrageri față de limitele laterale și posterioară ale parcelei; Planurile Urbanistice de Detaliu vor include, în justificarea soluției, desfășurări de fațade, volumetrie – toate incluzând și



integrarea în peisaj – și (dacă sunt implicate locuințe sau alte construcții cu cerințe expres de însorire) studiu de însorire;

- b. modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii.

- (5) Pentru zonele de extindere ale intravilanului delimitate în planșa de 3_2_ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA BILANT LA NIVELUL TERITORIULUI ca zone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z., autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai după aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal elaborat pentru întreaga zonă delimitată prin PUG, la inițiativa autorității administrației publice locale. Nu se admit PUZ-uri elaborate pentru parcele individuale sau pentru subzone care nu permit soluționarea unitară a întregului ansamblu urbanistic. Elaborarea PUZ-urilor va urmări dezvoltarea integrată a teritoriului, prin stabilirea unitară a tramei stradale, a echipării tehnico-edilitare, a spațiilor publice și verzi, a etapelor de dezvoltare și a regulilor de construire, în vederea realizării unor ansambluri urbane coerente și compacte.

1.5. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

- (1) Prezentul regulament preia prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al comunei Parța.
- (2) Prezentul regulament preia, pentru localitățile incluse în perimetrele zonelor naturale protejate.
- (3) Planul Urbanistic General al comunei Parța preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național.
- (4) Planul Urbanistic General al comunei Parța preia prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Timiș, prevederile Strategiei integrate de dezvoltare durabilă a județului Timiș, Planului de dezvoltare locală GAL TIMIȘ CENTRU și cele prevăzute în Strategia de dezvoltare locală a comunei Parța 2021-2027 varianta draft.
- (5) Prezentul R.L.U. preia în totalitate sau parțial prevederile Planurilor Urbanistice Zonale în vigoare. Lista documentațiilor de urbanism aprobate de Consiliul Local al comunei Parța, puse la dispoziție de primărie și analizate în scopul actualizării Planului Urbanistic General al comunei Parța.

NR.	H.C.L. UAT PARȚA	AVIZ CJ TIMIȘ	DENUMIRE	Valabilitate	Implementare
1	HCL Nr.30/31.10.2008, HCL Nr.10/30.06.2008, HCL Nr.9/30.06.2008	Nr.60/2008	Proiect nr.05/2008 – PUZ - Dezvoltare zonă rezidențială și funcțiuni complementare	Aprobat	Da

2	HCL Nr.13/31.03.2009	Nr.9/2009	Proiect nr.51/2007 – PUZ – Zona Rezidențială, Zona de nord–Parcela A 955/4/4, comuna Parța	cf. CF nr.cad. 406761 , teren în intravilan	Da
3	HCL Nr.17/30.03.2012	Nr.41/2012	Proiect nr. 256/10.2011 – PUZ – Realizare capacitate de producere a energiei electrice prin valorificarea resurselor regenerabile de energie solară	Aprobat – cf. CF nr.cad. 405232 , teren în intravilan, se preiau reglementările complementare propușe în regulament – ZF agrement/luciu de apă	Nu / în curs de implementare proiect agrement/luciu de apă
4	HCL Nr.57/30.10.2011	Nr.119/2011	Proiect nr.6/2011 – PUZ – Amenajare teren cu destinație turistică, agrement și activități conexe	Aprobat	Nu / în prezent teren arabil în intravilan
5	-	Etapă de consultare la CJ	Proiect nr.76 /2024 – P.U.Z. Zonă rezidențială cu dotări complementare admise și zona verzi – P.U.Z. Locuințe pentru tineri, Comuna Parța, Județul Timiș, CF. 406079, CF. 406080, CF. 406081, CF. 406082, CF. 406030	-	-
6	HCL Nr.25/24.04.2013	Nr.24/2013	Proiect nr.125/2012 – PUZ – Parc fotovoltaic cu o capacitate de 2,88 de MW cu dotări complementare	Aprobat – cf. CF nr.cad. 405805 și nr.cad. 405806 , terenuri CC în intravilan	Nu
7	-	Nr.20/2007	Proiect nr. 21/2006 – PUD – Atelier de producție mecanica – SC. Gropușe ACV 02 SRL	cf. CF nr.cad. 404563 , teren în extravilan, destinație construcție: construcții industriale și edilitare	Da, clădire distrusă în urma unui incendiu, în prezent terenul are alt proprietar, fără construcție pe imobil
Documentații de urbanism respinse					
1	Respins	Nr.97/2012	Proiect Nr.25/2012 – PUZ – Parc fotovoltaic cu o capacitate de 64 MW cu dotări complementare admise	-	-



Notă:	Conform documentației C.U. și DTAC, realizate de Nico Solar Energy Doi SRL pentru terenurile cu nr cad.: nr. cad. 406428, nr. cad. 406425, nr. cad. 406423, nr. cad. 406429, nr. cad. 406421, nr. cad. 406430, nr. cad. 406349, nr. cad. 406351, nr. cad. 406347, nr. cad. 406350, nr. cad. 406422, nr. cad. 406427, nr. cad. 406424, nr. cad. 406356, nr. cad. 406357, nr. cad. 406360, nr. cad. 406346, nr. cad. 406341, nr. cad. 406345, nr. cad. 406352, nr. cad. 406353, nr. cad. 406348, nr. cad. 406359, nr. cad. 406342, nr. cad. 406343, nr. cad. 406358, s-a realizat scoaterea din circuitul agricol pentru realizare investiție – "Construire parc fotovoltaic, racordare la SEN tip 1.1.d: împrejmuire gard"				
	Documentație conversie teren în drum de acces (extravilan)				
1	HCL Nr.96/03.II.2025	-	HCL privind acordul Consiliului Local Parța, județul Timiș pentru conversia unui teren în drum de acces	cf. CF nr.cad 405236 , teren în extravilan	In curs de implementare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- (1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele de protecție ale monumentelor istorice și a siturilor arheologice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare, restructurare, renovare, revitalizare, reabilitare, etc.).
- (2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, precum zonele de agrement, zonele care conțin resurse identificate ale solului și subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

Articolul 5. TERENURI AGRICOLE

- (1) Se va evita amplasarea construcțiilor pe terenurile agricole:
 - încadrate în clasa I și II de calitate,
 - amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare,
 - plantate cu vii și livezi
 - destinate pajiștilor
- (2) Execuția de lucrări pe terenurile din categoriile sus-menționate se poate face numai cu acordul Ministerului Agriculturii sau a organismului descentralizat al acestuia în teritoriu (Direcția agricolă) după caz, potrivit competențelor legale, pentru utilizările admise potrivit reglementărilor legale.

- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament.
- (4) Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin prezentul PUG sau prin alte documentații aprobate se interzice autorizarea altor construcții cu caracter definitiv.
- (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.
- (6) Terenul intravilan, delimitat prin Planul Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă numai pentru terenurile delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, cu condiția aplicării integrale, în prealabil, a procedurii de urbanizare.

Articolul 6. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării etc) și alte lucrări admise potrivit codului silvic.

Articolul 7. RESURSELE SUBSOLULUI

- (1) Zonele cu resurse identificate ale subsolului se comunică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale Consiliului local, potrivit prevederilor legale.
- (2) Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri sunt interzise.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în perimetre miniere este interzisă. Construcțiile în aceste perimetre se autorizează conform Legii 50/1991 cu modificările ulterioare, cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Articolul 8. RESURSE DE APĂ

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



(3) În lungul cursurilor de apă care au o lățime mai mică de 10,00 m se instituie zona de protecție cu o lățime de 5,00 m, de fiecare parte a malurilor cursurilor de apă, măsurată de la limita albiei minore.

(4) Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea Apelor nr. 107/1996, respectiv:

- Pentru lățimi ale cursurilor de apă de 10,00–50,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m;
- Pentru lățimi ale cursurilor de apă de 51,00–500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 30,00 m;
- Pentru lățimi ale cursurilor de apă de peste 500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 50,00 m.

(5) Zonele de protecție pentru lacurile naturale sunt cele stabilite prin Legea Apelor nr. 107/1996, respectiv:

- Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 10,00–100,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
- Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 101,00–1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
- Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de peste 1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.

(6) Zonele de protecție pentru lacurile de acumulare sunt cele stabilite prin Legea Apelor nr. 107/1996, respectiv:

- Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 0,10–1,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
- Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 1,10–50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
- Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de peste 50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.

(7) Zonele de protecție pentru diguri sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:

- Pentru înălțimea medie a digului de 0,50–2,50 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 5,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 3,00 m;
- Pentru înălțimea medie a digului de 2,60–5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 10,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m;
- Pentru înălțimea medie a digului de peste 5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 15,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m.

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

(9) Lățimea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, potrivit Anexei 2 la Legea Apelor este prevăzută în Tabelul 15.

(10) 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.

Articolul 9. PROTEJAREA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APA

(1) Protejarea obiectelor sistemului de alimentare cu apă a comunei se face potrivit HG 930/2005.

Articolul 10. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii.

(3) Pe teritoriul administrativ al Comunei PARȚA se regăsesc următoarele arii naturale protejate aparținând rețelei natura 2000: **ROSCI 0109– Lunca Timișului, ROSCI 0348 – Pajiștea Jebel, ROSPA 0144 – Univar-Diniaș** (toate parte a rețelei Natura 2000).

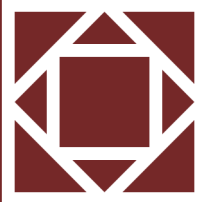
(4) În cuprinsul siturilor Natura 2000 și în vecinătatea acestora, orice intervenție, amenajare, schimbare de destinație sau introducere de noi funcțiuni se va realiza cu respectarea obiectivelor de conservare, a măsurilor de protecție instituite și a condițiilor stabilite prin actele de reglementare emise de autoritatea competentă pentru protecția mediului.



Articolul 11. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

PROTECȚIA MONUMENTELOR CLASATE

(1) Pe teritoriul comunei PARȚA se află următoarele monumente istorice incluse pe lista LMI:

		În conformitate cu „Lista Monumentelor Istorice” ³ (LMI), anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, pe teritoriul Comunei Parța se află următoarele monumente istorice:				
Nr. ctr.	Nr. crt. conform LMI 2015 ⁴	COD LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	265	TM-II-m-B-06269	Biserica ”Înălțarea Domnului”	sat PARȚA; comuna PARȚA	181	1851

Codificarea LMI se face printr-un indicativ alfanumeric:	I. TR – I – m – A – 09119.01 II a B III s IV
	I. – numărul curent al monumentului pe lista județului TR – numele simplificat al județului I, II, III, IV – capitolele LMI: I – arheologie; II – arhitectură; III; monumente de for public; IV – monumente memoriale/funerare. m, a, s – categoriile monumentelor istorice: m – monument; a – ansamblu; s – sit. A, B – grupa valorică a monumentelor istorice: A – valoare națională; B – valoare locală. 09119 – numărul de cod al monumentelor istorice; 09119.01 – 02 – numărul de cod al monumentului care face parte dintr-un ansamblu sau dintr-un sit.

(2) Prin Studiul istoric și morfologic de fundamentare elaborat de PLAN A URBAN DESIGN sunt identificate următoarele clădirilor cu valoare culturală :

- Biserica ortodoxă ”Înălțarea Domnului”, sat Parța, **cod LMI TM-II-m-B-06269**
- Biserica Romano Catolică ”Sf. Elisabeta a Ungariei” –(nu figurează în LMI, propunere de clasare grupa valorică B)

3 Conf. listei monumentelor 2015 – [Lista monumentelor istorice – Ministerul Culturii](#)

4 Conf. LMI TM 2015 – https://www.cultura.ro/wp-content/uploads/old_cultura/files/inline-files/LMI-TM.pdf

- Biserica Greco-Catolică "Nașterea Maicii Domnului" – (nu figurează în LMI, propunere de clasare grupa valorică B)
 - Biserica ortodoxă "Nașterea Maicii Domnului" – (nu figurează în LMI, propunere de clasare grupa valorică B)
 - Sanctuarul neolitic de la Parța (nu figurează în LMI)
 - **In completare.....**
- (3) Orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate se pot executa numai în baza unei autorizații de construire și/ sau se emit în baza avizului Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Timiș.
- (4) Prin excepție, nu este necesară emiterea autorizației de construcție în cazul execuției, la construcțiile sus-menționate, în cazul lucrărilor de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, care se execută în baza avizului Ministerului Culturii (sau DJC Timiș după caz) și al Primăriei PARȚA.
- (5) Autorizațiile de construire și desființare a construcțiilor reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, se emit în baza avizului Ministerului Culturii (sau DJC Timiș după caz).

PROTECȚIA ZONELOR CONSTRUITE VALOROASE

(1) Pentru această zonă, se recomandă:

- Conservarea rețele de străzi. Nu se admite trasarea de noi străzi în lipsa unei documentații tehnice detaliate de specialitate care să protejeze trama istorică.
- Conservarea tipului de parcelar (este interzisă divizarea sau subîmpărțirea parcelelor, cu excepția cazurilor în care se dorește revenirea la unui parcelar de specific tradițional).
- Păstrarea modului de amplasare pe parcelă identificat ca fiind specific în prezentul studiu. Se va pune accent pe respectarea unor exigențe stricte legate de amplasarea pe parcelă, cu scopul obținerii unui front stradal unitar și armonios.
- Respectarea scării și specificului local din punct de vedere arhitecturale, cu gabarit apropiat de cel a clădirilor din zonă, materiale, formă în plan, proporții și coloristică similară. Se va urmări obținerea unui front stradal unitar, cu aceeași înălțime a clădirilor și obținerea unui ritm al frontului, funcție de ritmul specific de pe străzi. Intersecția principală, cu un regim special din cauza multitudinii de funcțiuni și stiluri arhitecturale prezente, va face obiectul unui studiu compozițional pentru a determina variante optime de punere în valoare a spațiului respectiv.



- Un element important îl constituie spațiul public, ce joacă un rol determinant în punerea în evidență a fondului arhitectural înconjurător. În acest sens se recomandă prioritizarea spațiului pentru pietoni, obținerea unor piețe sau spații publice pietonale generoase, în special în apropierea elementelor arhitecturale valoroase și de-a lungul perspectivelor valoroase (se pot propune de exemplu spații partajate Shared- space), propunerea unor spații verzi de aliniament care să pună în valoare spațiul public de calitate și frontul stradal valoros.

(2) În zonele de protecție se vor respecta următoarele reguli:

- Restaurarea cu păstrarea imaginii a geamiei și punerea în valoare a acesteia.
- Conservarea și restaurarea gardurilor de piatră. Este interzisă demolarea acestora, fiind elemente ce atestă prezența comunităților de tătari în zonă.
- Obținerea unui unei imagini de ansamblu a zonei unitare, cu regim mic de înălțime armonizat cu clădirile din zonă. Clădirile vor urmări să se înscrie în volumul general al clădirilor prototip pentru zonă și vor ține cont de recomandările prezentului studiu pentru obținerea unei unități compoziționale a fațadei. Se va păstra linia de coamă și cornișă generală. Se pot admite depășiri ale regimului de înălțime doar dacă se face dovada, prin intermediul imaginilor de ansamblu, ca viitorul obiectiv nu depășește înălțimea clădirilor înconjurătoare, nu afectează vizibilitatea monumentelor și se înscrie în volumetria generală și specificul clădirilor tradiționale.
- Folosirea de materiale și culori care să se înscrie în caracterul zonei și să se armonizeze cu clădirile din jur.
- Folosirea de materiale naturale pentru învelitori: țiglă naturală tradițională, culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. pentru țiglă). Nu se admite tabla care imită țigla.
- Intervențiile în spațiile publice domeniului public vor avea în echipa de proiectare specialiști din domeniul urbanismului, arhitecturii, peisagisticii, pentru a realiza inserții potrivite contextului și pentru a se asigura că propunerile de vegetație, mobilier urban, rețele tehnico-edilitare, elemente statuare, nu afectează imaginea zonei.
- Se va urmări punerea în valoare a elementelor valoroase identificate: arhitecturale, peisagistice, de circulații, spații publice, incinte.
- Se va urmări respectarea caracteristicilor de ocupare și utilizare a terenurilor în funcție de caracteristicile subzonelor istorice de referință.
- Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.
- Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.
- Analizele calitative ale locuințelor din zona protejată sunt extrem de importante deoarece, cu ajutorul lor, se pot identifica elementele care nu au ținut cont de specificul local și deci au

nevoie de restricții mai severe și reguli mai clare sau elementele de valoare ce trebuie păstrate și replicate în viitor, pentru viitoare construcții. Se recomandă ghiduri de construire aplicate pe situația reală, cu exemple de posibilități de intervenție pe clădirile din zona analizată.

- Amenajările peisagistice și plantările din zonă se vor realiza în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea monumentelor și a ansamblului și să ofere o amenajare minimalistă, cu materiale naturale, cu o divizare minimală a spațiilor. Sunt interzise gardurile în amenajările publice ce nu presupun diferențe de nivel ce necesită siguranța persoanelor cu dizabilități.
- Pentru rețele tehnico- edilitare și elementele de rețea se vor găsi soluții de îngropare sau încastrare
- Obținerea pentru orice intervenție a avizului Direcției de Cultură Constanța și Ministerului Culturii
- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Sau conform Ordinului nr. 3.037 din 20 iulie 2020 pentru aprobarea procedurii privind notificarea prealabilă și emiterea acordului scris, în cazul executării lucrărilor.

ZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ

- (1) Pe teritoriul intravilan al comunei Parța, Studiul istoric de fundamentare delimitează cinci Zone Istorice de Referință, diferențiate în funcție de evoluția morfologică, caracterul funcțional, structura parcelarului și valoarea fondului construit.
- (2) Zonele Istorice de Referință identificate sunt:
 - ZIR 1 – Zona centrală cu funcțiuni publice și servicii comunitare;
 - ZIR 2 – Vatra istorică a satului Parța;
 - ZIR 3 – Zona rezidențială de extindere;
 - ZIR 4 – Extinderea sud-vestică a satului Parța;
 - ZIR 5 – Zona industrială.
- (3) ZIR 2 – Vatra istorică a satului Parța reprezintă zona cu cel mai ridicat grad de protecție, păstrând trama stradală istorică, parcelarul alungit specific satelor de câmpie din Banat, raportul tradițional dintre construcții și stradă și elementele de fond construit cu valoare ambientală și arhitecturală.
- (4) În ZIR 2 se va urmări conservarea tramei stradale istorice și a caracterului parcelarului tradițional. Se interzic intervențiile care alterează traseul tradițional al străzilor și ulițelor, precum și parcelările care conduc la loturi atipice ca formă, proporții și deschidere la stradă.



- (5) Modernizarea străzilor, a trotuarelor și a rețelelor edilitare din ZIR 2 se va realiza fără afectarea aliniamentelor existente, a profilului stradal tradițional și a vegetației caracteristice.
- (6) În ZIR 1 se va menține și consolida caracterul de centru civic și comunitar, prin funcțiuni administrative, educaționale, culturale, sanitare, recreative și servicii complementare, cu evitarea funcțiunilor incompatibile cu rolul public al zonei.
- (7) În ZIR 3 și ZIR 4, caracterizate prin dezvoltări rezidențiale mai recente, se admite arhitectură contemporană, cu condiția asigurării unei alinieri coerente, a unui grad controlat de ocupare a terenului și a integrării noilor construcții în imaginea generală a localității
- (8) În ZIR 5 – Zona industrială, protecția patrimoniului construit nu constituie obiectiv dominant; reglementarea se va realiza prin criterii funcționale, tehnice și de integrare peisagistică, cu limitarea impactului asupra zonelor de locuire și asupra peisajului comunei.
- (9) Pentru zonele istorice de referință delimitate în extravilan se vor avea în vedere principalele componente ale peisajului cultural și natural: zona agricolă, zona de pășune, zona pădurilor și culoarul râului Timiș. Pentru acestea se vor aplica măsuri diferențiate de conservare, protejare și utilizare, în funcție de caracterul și valoarea fiecărei zone.
- (10) Orice intervenție în Zonele Istorice de Referință va respecta prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, recomandările Studiului istoric de fundamentare și, după caz, legislația specifică privind protejarea patrimoniului construit și arheologic.

Articolul 12. MONUMENTE DE FOR PUBLIC

- (1) Lista monumentelor de for public neclasificate ca monumente istorice se întocmește de către Primărie.
- (2) Zona de protecție pentru monumente de for public urban neclasificate ca monumente istorice are o rază de 50 m în jurul monumentului, dacă prin studiul de amplasare, aprobat, al monumentului nu s-a prevăzut mai mult.
- (3) Construirea în zona de protecție a monumentelor de for public se va face cu condiția obținerii avizului Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Timiș.

Articolul 13. SITURI ARHEOLOGICE

- (1) Pe teritoriul comunei PARȚA **există 38 de situri arheologice** clasate cu **Cod RAN** în următorul tabel:

Nr. crt.	Cod RAN	Denumire	Categor ie	Tip	Localitate	Compone nte sit	Cronolo gie
1.	1587 97.38	Așezarea de epoca eneolitică de la Parța – Sit 3 Transgaz. Situl se întinde la cca 1,3-1,4 km sud de ferma Smithfield	locuire	așezare civilă	Parța, com. Parța	așezare civilă	Eneolitic

Nr. crt.	Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
		și la 150 m vest de calea ferată Timișoara – Moravița, pe terasa estică a pârâului Vadu Turcului/Gârbova. Hărțile istorice și imaginile satelitare relevă că situl se întinde pe terasa joasă, vesti					
2.	1587 97.37	Așezarea de epoca bronzului de la Parța - Sit 2 Transgaz. Situl a fost identificat la cca 400 m nord de limita nordică a complexului Smithfield Pădureni, la cca 300 m vest de calea ferată Timișoara-Moravița și la cca 100 m vest de limita vestică a complexului Smithfield Pădureni, din zona rezervoarelor.	locuire	așezare civilă	Parța, com. Parța	așezare civilă	Epoca bronzului
3.	1587 97.01	Situl arheologic de la Parța-Tell II. Situl se află la circa 100m spre sud de primul tell.	locuire	așezare civilă	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca bronzului, Neolitic, Eneolitic
4.	1587 97.29	Situl arheologic de la Parța - Pusta Isvor-3	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Neolitic
5.	1587 97.36	Situl arheologic de la Parța - Pusta Isvor SV	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Preistorie
6.	1587 97.35	Movila de pământ de la Parța - Bettser-2	descoperire funerară	tumul	Parța, com. Parța	Movilă de pământ	Necunoscută
7.	1587 97.34	Movila de pământ de la Parța - Bettser-1	descoperire funerară	tumul	Parța, com. Parța	Movilă de pământ	Neprecizată
8.	1587 97.33	Situl arheologic de la Parța - Pusta Isvor Nord-3	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Preistorie, Epoca fierului



Nr. crt.	Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componențe sit	Cronologie
9.	1587 97.32	Situl arheologic de la Parța - Pusta Isvor Nord-2	locuire	așezare	Parța, com. Parța	așezare	Preistorie
10.	1587 97.31	Situl arheologic de la Parța - Pusta Isvor Nord-1	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca romană / sec. II-IV
11.	1587 97.30	Situl arheologic de la Parța - Pusta Isvor-4	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca romană, Epoca fierului, Preistorie / sec. II-IV
12.	1587 97.28	Situl arheologic de la Parța - Pusta Isvor-2	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca fierului
13.	1587 97.27	Situl arheologic de la Parța - Pusta Isvor-1	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca romană / sec. II-IV
14.	1587 97.26	Situl arheologic de la Parța - Bettser N-2	locuire	așezare	Parța, com. Parța	așezare	Preistorie, Epoca fierului, Epoca medievală / sec. XVII-XVIII
15.	1587 97.24	Situl arheologic de la Parța - Bettser N-1	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca medievală, Epoca fierului / sec. XVII-XVIII, sec. I a.Chr. - I p.Chr.
16.	1587 97.25	Situl arheologic de la Parța - Pusta Isvor S	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca fierului

Nr. crt.	Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
17.	1587 97.23	Situl arheologic de la Parța - Halta Parța Nord. Situl arheologic se află la 2,67 km NV de biserica ortodoxă din Parța; la 1 km NV de halta CFR Parța; la 3,42 km V de biserica ortodoxă din Șag și la 2,3 km N de versantul drept al Râului Timiș.	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca bronzului
18.	1587 97.09	Situl arheologic de la parța - Podul Turcului B	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca romană, Epoca medievală / VIII-IX, sec. XI-XII
19.	1587 97.07	Situl arheologic de la Parța - Surcobara. Pe un grind	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca romană, Epoca medievală, Neolitic, Hallstatt
20.	1587 97.22	Tumulul de epocă necunoscută de la Parța - Gomila lui Uliță. la circa 1km NV de gara Parța, pe drumul de pământ care duce spre punctul Pusta Izvor	descoperire funerară	tumul	Parța, com. Parța	Tumul	Necunoscută
21.	1587 97.21	Așezarea neolitică de la Parța - Cursul Timișului la km. 30	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Neolitic
22.	1587 97.20	Așezarea de epocă medievală de la Parța - Râtul Bara	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca medievală / Sec. XII-XIII
23.	1587 97.19	Așezarea de epocă daco-romană de la Parța - Droșin. la 1km de moară, între toponimul Droșin și localitatea Șag	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca romană / Sec. III-IV



Nr. crt.	Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componențe sit	Cronologie
24.	1587 97.18	Așezarea daco-romană de la Parța – Țărigariu Vest. la sud de șosea, la km 19,2, pe marginea unor canale de drenare	locuire	complex	Parța, com. Parța	complex	Epoca romană / sec. III-IV
25.	1587 97.17	Așezarea daco-romană de la Parța – Țărigariu Est. Pe șoseaua Parța – Peciu, la km 17,3, la nord de șosea, în zona unor canale de irigație	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca romană / sec. IV
26.	1587 97.16	Așezarea daco-romană de la Parța – În fața Gării. Pe marginea canalelor pentru desecare	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca romană / Sec. III-IV
27.	1587 97.15	Așezarea de epocă romană de la Parța. Pe teritoriul localității	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca romană
28.	1587 97.14	Așezarea Latene de la Parța. În hotarul localității	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Latène
29.	1587 97.13	Așezarea de la Parța – Obiectiv 3. În zona de sud și zona de nord	locuire	așezare	Parța, com. Parța	locuințe de suprafață , bordeie	Necunoscută
30.	1587 97.12	Situl arheologic de la Parța – Peciu Nou. Lângă Pădurea Peciu Nou, în locul în care se odihnesc vacile la amiază	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Preistorie, Epoca medievală
31.	1587 97.11	Situl arheologic de la Parța – Govăjdia Sud. la 100m de trecerea drumului spre Petroman peste brațul Govăjdia, într-un vechi meandru	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Hallstatt , Epoca medievală
32.	1587 97.10	Situl arheologic de la Parța – Între Găvojdii. Pe o insulă aflată înainte de îmbinarea celor două ape numite Găvojdia	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Preistorie, Epoca romană, Epoca medievală
33.	1587 97.08	Așezarea de epocă daco-romană de la Parța – Podul Turcului A	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca romană / sec. IV

Nr. crt.	Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
34.	1587 97.06	Situl arheologic de la Parța - Sărtașu	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Neolitic, Epoca bronzului
35.	1587 97.05	Situl arheologic de la Parța - Obiectiv 6	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Neolitic, Eneolitic
36.	1587 97.04	Situl arheologic de la Parța - Așezarea 5. Pe partea din dreapta digului, aproape de Pădurea Peciului, la circa 500m mai jos de Tell-ul II	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare	Epoca bronzului, Epoca medievală, Hallstatt, Eneolitic, Neolitic, Epoca romană
37.	1587 97.03	Situl arheologic de la Parța - Tell I. Între dig și râul Timiș	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare, Morminte de incinerate	Eneolitic, Epoca bronzului, Epoca medievală, Neolitic / sec. VIII-IX
38.	1587 97.02	Așezarea neolitică de la Parța - Casa Cerbului	locuire	așezare	Parța, com. Parța	Așezare, Sanctuar	Neolitic

- (2) Pentru protecția siturilor arheologice incluse în Repertoriul Arheologic Național, altele decât monumentele istorice s-a stabilit o zonă de protecție. Orice intervenție în perimetrul sitului și a zonei de protecție se execută cu avizul Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Timiș și în condițiile menționate la punctul Situri arheologice reperate.
- (3) Prin zonă cu patrimoniu arheologic reperat se înțelege terenul delimitat conform legii, în care urmează să se efectueze cercetări arheologice pe baza informațiilor sau a studiilor științifice care atestă existența subterană ori subacvatică de bunuri de patrimoniu arheologic, susceptibile să



facă parte din patrimoniul cultural național; până la finalizarea cercetării arheologice și luarea măsurilor corespunzătoare de protecție și punere în valoare a descoperirilor arheologice, zonele de protecție a siturilor arheologice sau istorice, instituite conform legii, sunt totodată și zone cu potențial arheologic reperat.

- (4) În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;
- (5) Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specific de protecție prevăzute de Ordonanța de Urgență nr.43/2000 republicată.
- (6) Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat, marcate pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Cultură a județului Timiș.
- (7) Toate lucrările care urmează să afecteze solul în perimetrul siturilor arheologice reperate și a zonelor lor de protecție: săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie, agricultură vor fi anunțate
- (8) prin grija Primăriei comunei PARȚA, Direcției de Cultură a județului Timiș care va impune restricții prin supraveghere sau cercetare arheologică, după caz.
- (9) În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.
- (10) Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
- (11) Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii.
- (12) Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii.
- (13) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
- (14) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

- (15) Oprirea oricăror lucrări de investiții, în cazul identificării unor materiale arheologice (bunuri mobile) în timpul execuției, până la prelevarea și înregistrarea acestora de către instituții de specialitate;
- (16) Se va realiza descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren pentru investiții și se vor sista lucrările în porțiunea în care se descoperă vestigii arheologice, atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă.
- (17) Proiectul de investiție va fi modificat sau completat în cazul descoperirii unor vestigii arheologice constituite, de importanță deosebită, care nu pot fi prelevate sau strămutate, pentru a asigura protejarea acestora și pentru a evita afectarea lucrărilor propuse.
- (18) După caz, neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de realizarea unor lucrări de construire sau desființare va fi sancționată legal, fiind considerată infracțiune

Articolul 14. AMENAJĂRI CU CARACTER MILITAR ȘI SPECIAL

- (1) În temeiul art. 43 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare, al art. 30, al art. 33 și al art. 38 lit. d) din Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, precum și al art. 34 din Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar, aprobate potrivit competențelor valorice stabilite de legislația în vigoare, respectiv cele cuprinse în programele de investiții și reparații ale Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne, Ministerului Justiției, Serviciului Roman de Informații, Serviciului de Informații Externe, Serviciului de Telecomunicații Speciale și Serviciului de Protecție și Paza, se vor realiza pe baza autorizațiilor de construire speciale, emise de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și regulamentului aferent.
- (2) Construcțiile civile propuse a se amplasa la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale situate în extravilan (MAPN, MAI, SRI), necesita avizul favorabil al acestor instituții.
- (3) Se va solicita avizul statului major general pentru realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice, acolo unde amplasarea acestor obiective este permisă.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 15. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.



- (2) Teritoriul Comunei PARȚA se înscrie, conform Normativului P100 – 1/2013, în zona cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0.40g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani. Pentru perioadele de colț se va considera $T_c = 1.0$ sec.
- (3) Din punct de vedere seismic conform SR 11 100-1/93, zona studiată se situează în interiorul izoliniei de gradul 9, pe scara MSK.
- (4) Potrivit studiului geotehnic de fundamente, în comuna PARȚA apar fenomene erozionale pe văile cursurilor de apă temporară.
- (5) Ținând cont de zonele afectate de cutremure de pământ proiectarea construcțiilor se va realiza în conformitate cu prevederile normativului Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P-100/1-2006 și OG/1994.
- (6) Conform CR-1-1-4-2012, valorile presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,6 kPa în partea estică a teritoriului administrativ și de 0,4 kPa în partea vestică a acestuia.
- (7) Conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona este de $-0,9 \div 1,00$ m fata de cota terenului.
- (8) Zonele de versant, care au fost încadrate ca zone cu risc mediu-mare până la foarte mare sunt zone improprii amplasării construcțiilor, potrivit studiului geotehnic de fundamente.
- (9) Zonele de umpluturi antropice sunt terenuri bune de construit cu amenajări speciale.
- (10) Conform Legii 575 din 2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V a – Zone de risc natural localitatea nu este încadrată ca zona de risc la inundații în ANEXA 5 (UNITATI ADMINISTRATIV-TERITORIALE AFECTATE DE INUNDATII) cu toate ca inundabilitatea se manifesta in ultimii ani datorita schimbărilor climatice.
- (11) În zonele cu risc la inundații, evidențiate pe planșele de reglementări în baza hărților de hazard (la probabilitatea de depășire de 1%) elaborate de A.N. Apele Române, se instituie interdicție de construire pentru noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. Restricția se detaliază după cum urmează:
- (12) Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.
- (13) Amplasarea construcțiilor de importanță redusă, altele decât cele menționate la litera precedentă, în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.
- (14) Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (îndiguiri, etc.)
- (15) Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

- (16) Interdicția se va reconsidera după aplicarea măsurilor de reducere a riscurilor la inundare prevăzute în Planul de Management al Riscului la Inundații pentru bazinul hidrografic Banat sau în cazul aplicării unor măsuri locale de punere în siguranță. Constatarea îndeplinirii condițiilor de ridicare a restricției se constată prin avizul emis de Apele Române.
- (17) Până la aplicarea măsurilor de reducere a riscurilor la inundare sus-menționate posibilitatea de amplasare de construcții în zona de risc se analizează de către Apele Române în urma solicitării unui aviz de amplasament, în baza unui studiu specific.

Articolul 16. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Amplasarea în intravilanul comunei PARȚA a unităților generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) este interzisă potrivit reglementărilor prezentului PUG.
- (4) Amplasarea în afara intravilanului a unor unități generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) se poate face, eventual, numai în afara zonelor naturale protejate și în urma elaborării unor PUZ-uri însoțite de studii de impact asupra sănătății și mediului și a unor studii de risc elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale, în urma cărora să rezulte că inserția unității generatoare de risc nu provoacă restricționări asupra zonelor naturale protejate și asupra intravilanului aprobat prin prezentul PUG ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate, eventual, face numai în afara zonelor naturale protejate, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal și a unui studiu de impact elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.

Articolul 17. ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ

- (1) Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).
- (2) În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.



Articolul 18. TERENURI DESTINATE PRIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM REALIZĂRII SCOPURILOR PUBLICE ȘI FACILITĂȚI OFERITE PROPRIETARILOR

- (1) Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.
- (2) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
- (3) Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creării și modernizării de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciara cu categoria "drum". În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.
- (4) Drumurile sau străzile prevăzute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.
- (5) Prospectele minime admisibile pentru drumurile publice sunt cuprinse în planșa 3_10_RETEA_MAJORA_CIRCULAȚII_TRANSPORT_PUBLIC_MOBILITATE_STAȚIONARE, SC.1:5000.
- (6) În cazul terenurilor cu suprafețe între 20.000 mp ÷ 40.000 mp supuse parcelării, în plus față de terenul necesar străzilor, va fi prevăzută pentru scopuri publice o suprafață de 5% din totalul terenului.
- (7) Pentru terenuri mai mari de 40.000 mp supuse parcelării va fi afectată scopurilor publice, altele decât străzile, 10% din suprafața terenului.
- (8) Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locală, funcție de necesitățile acesteia. Acestea pot fi :
 - echipamente publice necesare satului: grădinița, afterschool, școală, creșă, cabinete medicale, locuri de joacă pentru copii, scuaruri, alte facilități de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane vârstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajări destinate sportului de masă etc) parcaje publice, lăcașuri de cult s.a.m.d.)
 - echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/comunei precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, stații de pompare, rezervoare de înmagazinare apă, bazine de retenție apă, stații de reglare gaze s.a.m.d.
 - facilități pentru persoane/grupuri vulnerabile, necesare comunei: centre de îngrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.

STIMULENTE PENTRU FACILITAREA SOLUTIONARII SPAȚIILOR PUBLICE

- (9) În cazul parcelelor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale publice respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersecțiilor, piețe etc potrivit prezentului PUG și PUZ-urilor, în cazul donării terenului necesar către domeniul public al comunei în baza reglementării aprobate, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/proprietatea inițială, ținându-se seama ca necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități. Aceasta prevedere se aplică numai parcelelor care în situația inițială ar fi fost construibile potrivit prezentului RLU.
- (10) Facilitatea nu este oferită în cazul primirii de către proprietari a unor compensații materiale pentru teren (cumpărare de către comuna, expropriere pentru cauza de utilitate publică, schimb de terenuri sau altă metodă de compensare).

Articolul 19. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității între destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- (2) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise, potrivit caracterului fiecărei zone, sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (4) În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

CATEGORII DE FUNCȚIUNI

- (5) Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni este următoarea :

FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE

- Sediul Primăriei, birouri și filiale ale acesteia
- Sediul de instituție publică / de interes public:
- Poliție
- Poliție locală
- serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale,
- tribunal, judecătoria, parchet
- partid politic, sindicat, cult,
- fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc

FUNCȚIUNI DE ADMINISTRAREA AFACERILOR

- Sedii de societăți comerciale, regii autonome



- Clădiri de birouri

FUNCTIUNI FINANCIAR-BANCARE

- Sediul bancar, filială bancară
- Sediul de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)
- Sediul de firmă de brokeraj,
- Sediul de fond de investiții

FUNCTIUNI TERȚIARE

- Comerț en detail: comerț alimentar având $S_{com} < 400$ mp, comerț nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, magazin general sau supermarket cu $S_{com} < 1500$ mp, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca, cantină etc
- Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc
- Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălzăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise

FUNCTIUNI COMERCIALE EN DETAIL SI SERVICII DE MARI DIMENSIUNI

- Comerț cu rază mare de servire
- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine cu $S_{com} > 1500$ mp/ hipermagazine
- mari magazine (centre comerciale) cu $S_{com} > 1500$ mp
- comerț specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobila, automobile, bricolaj, grădinarit etc) cu $S_{com} > 400$ mp
- magazine de materiale de construcții
- comerț+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- comerț+servicii organizate în sistem mall
- comerț cu ridicata, comerț tip cash & carry
- spații tip târg săptămânal sau periodic (specializat sau general)
- piață de gros pentru produse agro-alimentare

FUNCTIUNI DE SERVICII INDUSTRIALE SI CVAZI-INDUSTRIALE

- Depozitare, logistică, distribuție și desfacere
- Comerț en-gros

- Comerț cu materiale de construcții
- Mică producție
- Parc de activități
- Service auto, spălătorie auto
- Service utilaje
- stație de carburanți și servicii conexe

FUNCȚIUNI DE CULT

- Lăcaș de cult
- Mănăstire, schit

FUNCȚIUNI DE CULTURĂ

- Sală de concerte, teatru,
- Muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, expoziție,
- Bibliotecă, mediatecă
- Casă de cultură, centru sau complex cultural,
- Centru de conferințe
- Cinematograf
- Sală polivalentă, sală de spectacole
- Clubul copiilor, club vârstnici
- Alte tipuri de cluburi

FUNCȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI CERCETARE

- Grădiniță,
- școală primară, școală gimnazială,
- liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii
- Învățământ superior
- Centru educațional
- Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc
- Spații de cazare pentru elevi sau studenți

FUNCȚIUNI DE SANATATE SI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

- Spital general
- Maternitate,
- Sanatoriu, preventoriu,
- Policlinică,
- Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc)
- Creșă,
- Leagăn de copii, centru de plasament,
- centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni)
- azil de bătrâni,
- azil persoane cu dizabilități
- azil persoane fără adăpost
- centru de asistență socială



FUNCȚIUNI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT

- Stadion,
- piscină,
- sală de sport specializată sau polivalentă,
- bowling, popicărie,
- patinoar,
- velodrom
- teren de sport în aer liber
- minigolf
- ștrand
- parc de agrement (general sau specializat, exemple: zoo parc, călărie, skate parc, paintball, parc aventura, mountainbike, motocross, trasee off-road)
- picnic

FUNCȚIUNI DE TURISM

- Hotel , hotel de apartamente ,
- motel .
- vilă turistică.
- pensiune turistică urbană .
- pensiune agroturistică
- hostel, youth hostel.

FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

- Producție industrială – hală de producție, atelier, laboratoare, etc.
- Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe)
- Sediul / punct de lucru pentru microîntreprinderi,
- Întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – administrative, de depozitare, comerciale etc
- Infrastructură și spații destinate IMM-urilor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial
- Parc de activități
- Centru de cercetare și formare profesională
- Incubator de afaceri
- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri
- Instalație de transfer intermodal de mărfuri
- Centru de colectare și depozitare fier vechi
- Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile

FUNCȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT

- Autogară
- Stație de transfer intermodal
- Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran
- Parcaj public de tip park&ride
- Depou pentru vehicule de transport

FUNCTIUNI DE GOSPODARIRE COMUNALA

- Serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)
- Pepiniere, sere
- Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor
- Cimitir, capelă, crematoriu uman, sediu administrativ și anexe ale cimitirului
- Rampă de depozitare a deșeurilor urbane
- Centru de colectare / prelucrare deșeuri
- Depou pentru vehiculele transportului public
- Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
- Adăpost pentru animale (controlul animalelor)
- Cimitir și crematoriu pentru animale de casă

FUNCTIUNI AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc. – exclusiv locuințe)

UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA

- Unitate militară
- Unitate de poliție
- Unitate de jandarmerie
- Unitate de protecție civilă
- Unitate de pompieri
- Unitate ale serviciilor de informații

FUNCTIUNI AGRICOLE

- Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a pomilor fructiferi, a viței de vie, a plantelor tehnice / industriale, farmaceutice
- Sere, solarii, răsadnițe
- Pășuni, fânețe
- Pepinieră pomicolă, pepinieră viticolă
- Plantație de hamei și duzi
- Fermă pentru creșterea animalelor, pășunat
- Depozitare a produselor agricole Comunei de cercetare agricolă
- Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare
- Drumuri de exploatare agricolă
- Sortare, prelucrare și depozitare a produselor agricole
- Anexe destinate personalului (exclusiv locuințe)



Articolul 20. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- (1) Procentul maxim de ocupare al terenului a fost stabilit pe baza:
 - prevederilor regulamentului general de urbanism
 - analizei critice a țesutului urban
 - practicii de stabilire a organizării incintelor imobilelor astfel încât să fie satisfăcut ansamblul cerințelor urbanistice
 - necesitatea de extindere a localității
- (2) Ca urmare, există subzone în care procentul de ocupare al terenului reglementat prin prezentul regulament este majorat sau micșorat față de limitele înscrise în Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentul regulament pentru fiecare subzonă/UTR.
- (4) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, derogări de la limita maximă admisă pentru POT prin prezentul regulament se pot stabili prin planuri urbanistice zonale avizate și aprobate potrivit legii, care demonstrează respectarea tuturor celorlalte cerințe la nivelul incintelor și în primul rând cerințele legate de respectarea caracterului zonei, asigurarea locurilor de parcare conform articolului 44 – Partea II al actualului regulament și asigurarea procentului minim de spații verzi conform articolului 45 – Partea II al actualului regulament.

Articolul 21. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea 33/1994, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
- (3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism ce vor crea legături importante la nivelul teritoriului (între două străzi publice principale sau secundare) vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
- (4) Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

-
- (5) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
- (6) Terenurile destinate creării și modernizării de drumuri, prin documentații de urbanism aprobate, vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciara cu categoria "drum". În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.
- (7) Drumurile sau străzile prevăzute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.
- (8) În cazul terenurilor cu suprafețe cuprinse între 20.000 mp și 40.000 mp, supuse operațiunilor de parcelare, se va rezerva pentru obiective și amenajări de interes public o suprafață reprezentând minimum 5% din suprafața totală a terenului, suplimentar față de terenurile destinate realizării străzilor.
- (9) În cazul terenurilor cu suprafața mai mare de 40.000 mp, supuse operațiunilor de parcelare, se va rezerva pentru obiective și amenajări de interes public, altele decât circulațiile publice, o suprafață reprezentând minimum 10% din suprafața totală a terenului.
- (10) Obiectivele și amenajările de interes public vor fi definite de comun acord cu autoritatea locală, funcție de necesitățile acesteia. Acestea pot fi:
- echipamente publice: grădinița, after-school, școală, creșă, cabinete medicale, locuri de joacă pentru copii, scuaruri, alte facilități de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane vârstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajări destinate sportului de masă, etc) parcaje publice, lăcașuri de cult s.a.m.d.)
 - echipamente tehnico-edilitare: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, stații de pompare, rezervoare de înmagazinare apă, bazine de retenție apă, stații de reglare gaze s.a.m.d.
 - facilități pentru persoane/grupuri vulnerabile, necesare comunei: centre de îngrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.
- (11) În cazul parcelelor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale publice respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersecțiilor, piețe etc potrivit prezentului PUG și PUZ-urilor, în cazul donării terenului necesară către domeniul public al comunei în baza reglementării aprobate, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/proprietatea inițială, ținându-se seama ca necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități. Aceasta prevedere se aplică numai parcelelor care în situația inițială ar fi fost construibile potrivit prezentului RLU.
- (12) Facilitatea nu este oferită în cazul primirii de către proprietari a unor compensații materiale pentru teren (cumpărare de către comuna, expropriere pentru cauza de utilitate publică, schimb de terenuri sau altă metodă de compensare).



2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 22. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Orientarea construcțiilor trebuie să aibă în vedere îndeplinirea următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
 - asigurarea iluminatului natural
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
 - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lăcașe de cult) sau programe de arhitectura (majoritatea construcțiilor)
- (2) Orientarea optimă a clădirilor este cu fațada lungă spre sud ori sud-est și cu zonele vitrate ferite de vântul dominant.
- (3) În funcție de funcțiunea clădirii se recomandă următoarele :

[Reglementari specifice de orientare față de punctele cardinale](#)

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR-BANCARE

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

CONSTRUCȚII COMERCIALE

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor dar cu evitarea însoririi excesive prin rezolvări de fațadă.
- Se va evita orientarea fațadelor lungi vitrate către est și vest sau rezolvările de fațadă vor evita însorirea excesivă.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

CONSTRUCȚII DE CULT

- Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.
- Bisericile ortodoxe se orientează cu altarul spre răsărit (cu abatere posibilă de 150°).

CONSTRUCȚII DE CULTURĂ

- Construcțiile destinate expozițiilor, muzeelor, bibliotecilor și centrelor/ complexelor culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
- Pentru sălile de spectacole nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale cu excepția sălilor multivalente cu ferestre, care pot fi utilizate pentru spectacole și expuneri. În acest caz este recomandată orientarea nord, nord-est, nord-vest.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, est, sud-est, sud-vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord, nord-est, nord-vest.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud (cu abatere posibilă de 150°).

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

- Construcțiile cuprinse de spitale și policlinici cu staționar vor avea:
 - a. saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - b. laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - c. cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
- Construcțiile de dispensare și cabinete medicale și alte unități medicale vor avea:
 - d. cabinetele vor fi orientate sud, sud-est
 - e. laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord, nord-vest
- Creșele și leagănele de copii vor avea:
 - f. dormitoare și spațiile de joacă orientate sud, sud-est, sud-vest.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

- Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:
- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.
- Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
- Piscinile descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.
- Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.
- Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

CONSTRUCȚII DE AGREMENT

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

CONSTRUCȚII DE TURISM

- Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE



- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
- Pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de 1h și 30 minute la solstițiul de iarnă.

Articolul 23. AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b. parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți (sau cu energie electrică) și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zona de siguranță și zona de protecție.
- (3) Conform OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, zonele de protecție sunt:
 - a. Pentru Drumurile Județene 20,00 m de la limita exterioară a zonei de siguranță.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (5) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană,
- (6) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor, străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General, este interzisă.
- (7) În cazul propunerilor de lărgire a amprizei arterelor de circulație, precum și în cazul propunerilor de străzi noi sau străpungeri de străzi prevăzute de Planul Urbanistic General, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- (8) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin P.U.G.

Articolul 24. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

- (1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației, a instalațiilor de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În zona de siguranță este interzisă executarea construcțiilor sau instalațiilor neferoviare supraterrane.
- (3) În cazul în care limitele zonei de siguranță cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- (4) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări cu respectarea reglementărilor specifice emise de autoritatea competentă în domeniul transporturilor și cu obținerea avizelor necesare.
- (6) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzic:
 - a) amplasarea oricăror construcții, chiar și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - c) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor și arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau modificarea echilibrului freatic;
 - d) 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 acestora ori afectarea condițiilor normale de desfășurare a traficului feroviar.
- (7) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor evita amplasarea depozitelor de deșeuri metalice și a gropilor de gunoi menajer, a stațiilor de epurare și a gropilor adânci de acumulare a apelor meteorice, precum și a incintelor industriale și depozitelor cu pericol de incendiu, explozie sau poluare.



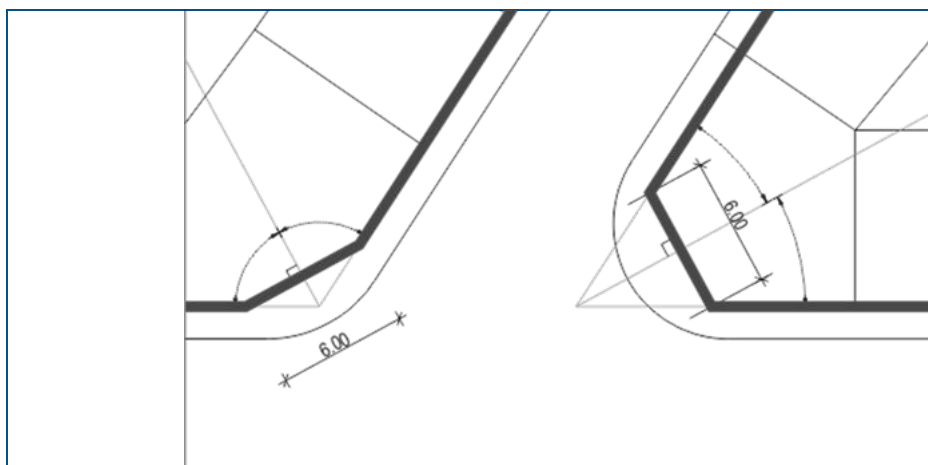
- (8) Construcțiile și amenajările care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează numai cu respectarea reglementărilor specifice și cu obținerea avizelor necesare din partea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și, după caz, a autorității centrale competente în domeniul transporturilor.
- (9) Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, transvazare sau depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care pot afecta infrastructura feroviară ori condițiile de desfășurare a traficului feroviar se va realiza numai pe baza documentațiilor și studiilor de specialitate și cu obținerea avizelor și autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare.
- (10) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenurilor aflate în patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A., pentru lucrări de interes public, se va realiza numai cu avizele și aprobările prevăzute de legislația specifică.
- (11) Pentru diminuarea impactului vizual și funcțional al infrastructurii feroviare asupra zonelor construite se recomandă realizarea unor amenajări peisagistice și plantații de protecție, cu respectarea condițiilor de vizibilitate, exploatare și siguranță feroviară.
- (12) Teritoriul administrativ al Comunei Parța este traversat de linia de cale ferată 132 Timișoara – Cruceni, linie simplă, pe o lungime de aproximativ 6,97 km, între km 13+050 și km 20+020. Pe teritoriul comunei este amplasat Punctul de Oprea Parța, la km 17+035.
- (13) Pe teritoriul Comunei Parța sunt identificate următoarele treceri la nivel cu calea ferată:
- a. km 14+311 – intersecție cu drum agricol;
 - b. km 17+305 – intersecție cu drum agricol;
 - c. km 18+075 – intersecție cu drum agricol;
 - d. km 19+488 – intersecție cu drumul județean DJ 593;
 - e. km 20+012 – intersecție cu drum agricol.
- (14) Între km 16+150 și km 17+170, o porțiune din rambleul liniei de cale ferată 129 Timișoara Nord – Stamora, care traversează UAT Pădureni, este situată pe teritoriul administrativ al Comunei Parța.

Articolul 25. AMPLASAREA FAȚĂ DE OBIECTIVE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- (1) Conform *Planșei Reglementări urbanistice propuse și UTR* pe teritoriul administrativ al comunei Parța se află atât construcții, cât și terenurile cu destinație specială în proprietatea publică a statului, marcate ca „ (DS) – Zone cu destinație specială”.
- (2) Conform *Reglementări urbanistice propuse și UTR* în zona funcțională (DS) – Zonă cu destinație specială construirea sau desființarea clădirilor pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. sau P.U.D.
- (3) Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.Ap.N. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.Ap.N.
- (4) Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

Articolul 26. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Pentru definiția aliniamentului vezi GLOSAR la prezentul regulament. În cuprinsul prezentului regulament, când se vorbește de aliniament este vorba de aliniamentul reglementat, rezultat din realinierea parcelelor.
- (3) Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este zonă non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament; prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.
- (4) La intersecția dintre străzi, în vederea asigurării triunghiului de vizibilitate, până la elaborarea unor proiecte de specialitate care să prevadă altfel, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplică regula tesirii aliniamentului; regula se aplică la toate intersecțiile la care nu s-a prevăzut expres în prezentul PUG necesitatea studierii soluționării intersecției însoțită de interdicție temporară de construire până la realizarea studiului. Teșirea aliniamentului la intersecție este regula de realiniere a parcelelor. Ca atare, regula se aplică și la execuția de împrejurii în intersecții.



Ilustrare reguli de teșire a aliniamentului în intersecții

- (5) 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.
- (6) Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, cu verificarea respectării regulii teșirii aliniamentului în intersecții.



- (7) Pe parcelele de colt nu se admit decât construcții cu dubla orientare (fațade către ambele străzi), fiind interzise calcanele către stradă.
- (8) În cazul în care retragerea impusă de calcanul adiacent este diferită de regimul de aliniere dominant (sau regimul de aliniere admis) trecerea de la un regim de aliniere la altul se face pe o distanță de revenire cu o lățime minimă de 2,0 m.
- (9) Regula de amplasare față de aliniament este determinată de următoarele criterii:
- Specificul țesutului localității
 - Necesitatea realinierii parcelelor
 - Regula calcanului
 - Regimul de construire
 - Existența unei linii de aliniere pe stradă/ segmente de stradă

Articolul 27. DEPASIREA LOCALĂ A LIMITEI DE RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

— terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m fără a depăși aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului

— În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depășirea regimului de aliniere, cu următoarele condiții:

- Terassele, descoperite sau acoperite, vor avea caracter provizoriu
- Terassele nu vor stânjeni vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală.

Articolul 28. DEPĂȘIREA ALINIAMENTULUI

- (1) Depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă.
- (2) Prin excepție de la alin.(1), în zona cu amplasare la aliniament, se poate depăși aliniamentul în următoarele cazuri:

a. în cadrul trotuarelor cu lățimi de minim 1,5m:

- se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane etc.);
- amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului rămâne de 1,2 m;

b. balcoanele deschise sau închise și bovindourile vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 m, în următoarele condiții:

- proiecția lor nu va depăși limita zonei de siguranță a drumului sau a rețelelor aeriene existente
 - proiecția lor nu se va apropia la mai puțin de 0,10 m de coroanele arborilor de aliniament
 - nu vor ocupa în elevație o lățime mai mare de 1/3 din lățimea fațadei, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2,0 m iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m peste cota trotuarului amenajat;
- c. In zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat cu următoarele condiții:**
- pe proprietatea privată se admit terase descoperite sau acoperite cu caracter provizoriu numai dacă nu stânjenesc vizibilitatea în cazul circulației rutiere sau dacă nu stânjenesc circulația pietonală;
 - pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit articolul 51) și care satisfac cerințele de mai sus.

Articolul 29. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚA DE LIMITA POSTERIOARA

(1) Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioară sunt:

- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Condițiile de cod civil
- Condițiile de însorire
- Necesitatea separațiilor funcționale
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice

(2) Criteriile de la alineatul (1) se aplică cumulativ.

REGULA CALCANULUI ȘI EXCEPȚIILE SALE

(3) În cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament, regula generală este alipirea la acel calcan. Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, dacă nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).



- (4) În zonele cu regim de construire deschis (discontinuu) se admit următoarele excepții de la regula calcanului:
- (5) Excepția de incompatibilitate (clădirile s-ar stânjeni reciproc) – se admite numai în cazuri foarte bine justificate – în general nu se admit inserții de construcții incompatibile funcțional
- (6) Excepția de precaritate (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desființare) – se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite ca pe parcela adiacentă reconstruirea să se realizeze cu retragerea de la limita în discuție.

REGIMUL DE CONSTRUIRE

- (7) Regimul de construire caracteristic comunei Parța este discontinuu, cu construcții (în general) izolate. Amplasarea construcțiilor înșiruite nu este permisă deoarece încalcă specificul local.

CONDIȚIILE DE COD CIVIL

- (8) Distanța minimă prevăzută de Codul Civil între construcție și limita de hotar (60 cm) se aplică pe parcursul prezentului regulament numai pentru anexe cu înălțimea la streășină mai mică de 3,0 m.
- (9) Distanța minimă stabilită potrivit alin. (1) se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.
- (10) În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere, precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor, distanța minimă față de hotar va fi de minim 2,0 m.
- (11) Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m; în cazul învelitorilor cu pante mai mici de 50%, a căror proiecție se află la mai puțin de 1,0 m de hotar, vor fi montate obligatoriu parazăpezi.
- (12) În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantei învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare și dirijare a apelor meteorice în afara trotuarului și montării parazăpezilor.

CONDIȚIILE DE ÎNSORIRE

- (13) În cazul locuințelor este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă minim o cameră de locuit (recomandat pentru toate camerele de locuit) cu însorire directă de mai mult de 1 h și jumătate la solstițiul de iarnă. Condițiile de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sănătate, etc.).
- (14) Condiția de însorire este satisfăcută în principiu de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe egale cu înălțimea la streășină. Acolo unde respectarea acestei distanțe nu este posibilă este necesar un studiu de însorire.

NECESITATEA SEPARATIEI FUNCȚIONALE

- (15) La limita separatoare dintre funcțiuni distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului.
- (16) Retragerea clădirilor față de limita care reprezintă separația față de o funcțiune publică (inclusiv locaș de cult) sau un cimitir nu poate fi mai mică de 3,0 m.

REGLEMENTĂRILE DE PROTECȚIE LA INCENDIU

- (17) Este obligatorie respectarea reglementărilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118.
- (18) Construcțiile și compartimentele de incendiu, precum și instalațiile în aer liber, vor avea asigurate căile exterioare de acces și circulație carosabile necesare funcțional (drumuri, platforme etc.), astfel realizate încât să asigure și autospecialelor de intervenție, în caz de incendiu, condițiile necesare de acțiune și salvare.
- (19) Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane) amplasate izolat și la anexele gospodărești.
- (20) Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 4,0 m lățime și 4,5 m înălțime.

CIRCULAȚIA ȘI STAȚIONAREA ÎN INCINTĂ

- (21) Organizarea incintei trebuie să asigure accesul autovehiculelor, circulația, manevrele auto și staționarea, potrivit cerințelor generate de utilizarea incintei.
- (22) Pentru satisfacerea cerinței de la alineatul (4) și, după caz, pentru accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu se asigură, de regulă, cel puțin de-a lungul uneia dintre limitele laterale a construcției o fâșie liberă cu lățime de 3,5 m (pentru autoturisme) sau 4,0 m (pentru vehicule de transport marfă și autospeciale de intervenție), după caz.

REGLEMENTARI DE PROTECȚIE SANITARA ȘI ALTE REGLEMENTARI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

- (23) Amplasarea construcției în interiorul parcelei va trebui să respecte normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

COERENȚA IMAGINII URBAINE

- (24) Amplasarea construcției în interiorul parcelei va trebui să corespundă modelului specific, tradițional.



2.3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 30. ACCESE CAROSABILE

- (1) Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației publice (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).
- (2) Prin „servitute de trecere” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.
- (3) Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:
 - Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în CF)
 - Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea P.U.G. sau P.U.Z.
- (4) Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimală de a avea o lățime de 3,50 m. Aceasta înseamnă că nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,50 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea porților de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la 4,0 m. Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimală de lățime fără condiționare de lungime, fiind vorba de un acces individual, însă cu observația că, dacă lungimea accesului depășește 100 m, este necesar avizul unității de pompieri.
- (5) Regula minimală de la alineatul precedent nu se aplică în cazul servituților în favoarea mai multor parcele (sau altor tipuri de accese de grup). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinului ministrului transporturilor nr.45 și nr.50 din 1998 și a prezentului regulament de urbanism.
- (6) Dacă nu este specificat altfel la nivelul zonelor funcționale, parcelele pot fi construite numai dacă au asigurat, dintr-o circulație publică în mod direct, printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate având următoarele caracteristici:
 - a. Drum de acces cu o lățime minimă de 5,00 m și o lungime maximă de 30,00 m;
 - b. Drum de acces cu o lățime minimă de 8,00 m și o lungime maximă de 100,00 m;
 - c. Drum de acces cu o lățime minimă de 10,00 m, dacă lungimea este mai mare de 100,00 m;
- (7) Nu se admit fundături mai mari de 100,00 m.

- (8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției.

REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE ÎN FUNCȚIE DE UTILIZAREA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Regulile privitoare la asigurarea acceselor carosabile, au la bază prevederile Regulamentului General de Urbanism și normele PSI.

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI

a. Primărie, sedii ale serviciilor descentralizate ale autorităților publice

- accese carosabile directe din străzi aparținând tramei principale a localității
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

b. Sedii de asociații, agenții, alte sedii de birouri:

- accese carosabile directe, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică

CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

- Accese carosabile directe, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității
- Se vor asigura, după posibilități, 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.
- Prin excepție de la alineatul precedent, pentru structurile de vânzare cu suprafață mică se admite accesul comun, dacă normele sanitare permit acest lucru, numai dacă aprovizionarea se poate asigura fără a stânjeni circulația auto și pietonală.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

CONSTRUCȚII DE CULT



- Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

CONSTRUCȚII CULTURALE

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje necesare în interiorul amplasamentului.

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

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate (cu excepția cabinetelor medicale individuale) se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.
- Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră vor fi realizate prin:
 - străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
 - străzi de categoria a III-a care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând 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 lățime 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 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;

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

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI DE AGREMENT

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

CONSTRUCȚII DE TURISM

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACCES SI LOT PROPRIU

- Se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura, în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate prin alei de servire 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.
- În zonele de locuințe înșiruite se vor asigura soluții de acces în curtea posterioară pentru intervenții în caz de incendiu. Soluțiile vor fi:
 - fie individuale (ganguri la fiecare parcela sau cel puțin la distanța prevăzută de alineatul precedent dacă este posibilă trecerea ocazională dintr-o parcela în alta în curțile posterioare)
 - fie colective - prin parcelare se va prevedea o alee semicarosabile la limita posterioară a parcelărilor, alee accesibilă din drumul public la intervale care să asigure un parcurs de maxim



100 m de la locul de acces pentru autospeciala de intervenție și până la orice punct de intervenție.

- Lungimea fundăturii se măsoară de la alinierea străzii până în capătul ei.
- În cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie să fie deschise la ambele capete (străzi) și vor fi dimensionate potrivit prescripțiilor privind străzile.

LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU ACCES PROPRIU SI LOT FOLOSIT IN COMUN

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

LOCUINTELE COLECTIVE CU ACCES SI LOT FOLOSIT IN 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.

TOATE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII

- (1) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3,80 m lățime și 4,2 m înălțime .
- (2) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. În cazul curților interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0.50 m față de aceste circulații, gangul de acces va avea un gabarit care să permită accesul autospecialăi de intervenție în caz de incendiu (vezi alineatul anterior).

- (3) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale eliberate de administratorul acestora.
- (5) Fundăturile pot avea o lungime maximă de 100,0 m (dacă au două benzi de circulație). Lungimea fundăturii se măsoară de la alinierea străzii până în capătul fundăturii.
- (6) În cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie să fie deschise la ambele capete (străzi).

Articolul 31. ACCESE PIETONALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, 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.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 32. PISTE PENTRU BICICLISTI

- (1) La reabilitarea drumurilor clasificate se vor introduce, în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1.20 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Acolo unde introducerea pistelor nu este posibilă circulația bicicliștilor se va face pe partea carosabilă cu luarea măsurilor de calmare a traficului rutier.
- (2) Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă și față de circulația pietonală prin vegetație, borne, rigole, borduri, etc.
- (3) Celelalte drumuri vor fi conformate pentru circulație lentă, astfel încât circulația bicicliștilor și autovehiculelor cu motor să se desfășoare în comun.

2.3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

Articolul 33. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.



- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea 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.
- (3) Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului existent.
- (4) În zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă-canal în întreaga comună, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.
- (5) În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții :
 - pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă;
 - pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare;
 - În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:
 - să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;
 - să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.
- (6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (8) Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice.
- (10) Pentru construcții izolate (cabane, sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse.

- (11) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (12) În zona locuințelor colective se organizează platforme de depozitare selectivă a deșeurilor menajere, accesibile din circulațiile publice și protejate de regulă prin garduri vii.
- (13) Pe teritoriul comunei se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate.
- (14) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

Articolul 34. RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.
- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar fridele de branșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în fride înglobate în împrejurimi sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția.

Articolul 35. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (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 master-plan/ proiect tehnic/ studiu de fezabilitate elaborat de primărie sau furnizorul de utilități.
- (2) În scopul asigurării calitatii 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 construcții pentru realizarea rețelelor edilitare noi și extinderea rețelelor existente care fac parte din sistemele conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport / distribuție gaze, transport țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de aceasta natură, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor



publice, se executa în varianta de amplasare subterana cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- (3) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala să nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.
- (4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supratereană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport și distribuție gaze, transport țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de aceasta natură.
- (5) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. precedent se executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nisele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (6) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament contoarele vor fi amplasate în ganguri acolo unde acestea exista. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție.
- (7) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen - pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.
- (8) Montarea rețelelor edilitare se executa 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.
- (9) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevad 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.
- (10) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se executa, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autoritatilor administrației publice, aprobate în condițiile legii. Excepțiile sunt menționate la Articolul 34).
- (11) Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local și în baza unor proiecte coordonate.

- (12) 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 menționate în cadrul prezentului articol.
- (13) 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 36. PROTECȚIA SANITARĂ A CAPTĂRILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ

- (1) Conform prevederilor cuprinse în "Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică" aprobate prin Hotărârea nr. 930 din 11 august 2005, dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever sunt:
- a) Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor;
 - Stație de pompare – 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - Instalații de tratare – 20,00 m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;
 - Rezervoare îngropate – 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirii;
 - Aducțiuni – 10,00 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
 - Alte conducte din rețele de distribuție – 3,00 m.
 - b) Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru captările din surse de suprafață și pentru lacurile și nămolurile terapeutice
 - Pentru lacurile și nămolurile terapeutice zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafața apei lacului, iar pe mal are 5 m lățime în jurul lacului.
- (2) Măsurile privind utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică, în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever, sunt stabilite în Hotărârea nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.



2.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

Articolul 37. PARCELAREA

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza, realizarea parcelării și executării construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism pentru operațiunile juridice care au ca obiect:
 - a. comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele ;
 - b. împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură;
 - c. constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.
- (3) Operațiunile juridice menționate, efectuate în lipsa certificatului de urbanism, sunt lovite de nulitate.
- (4) În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicatorilor urbanistici (procentul de ocupare a terenului și coeficientul 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.
- (5) Dimensiunile minime ale parcelelor sunt reglementate la fiecare zonă și subzonă în parte;
- (6) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (5), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a. parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - b. pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.
- (7) În vederea parcelării unui imobil în mai mult de 3 loturi, indiferent de localizarea acestora, este obligatorie întocmirea documentației de urbanism de tip P.U.Z., suprafața de analiză prin documentație se va stabili prin Avizul de Oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității.
- (8) Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.
- (9) Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 mp. și 5.000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.
- (10) Pentru parcelele cu suprafața peste 5.000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

Articolul 38. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament.
- (2) Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate (clădirile amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).
- (3) Înălțimea maximă a construcțiilor se măsoară în punctul cu cota cea mai scăzută a trotuarului de gardă.
- (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. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu Hmax streășină=10,0m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 dacă se respecta înălțimea maximă permisă la streășină/cornișă.
- (5) Definiția pentru subsol, demisol, mansardă sunt cuprinse în Anexa 1 – Glosar de termeni.
- (6) Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.
- (7) Nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale pe fațada orientată spre strada.
- (8) 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 construcției.
- (9) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind înălțimea construcțiilor se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările, cu condiția ca diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Articolul 39. INTEGRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL ȘI ARHITECTURA EXTERIORULUI (RECOMANDĂRI GHID OAR ȘI STUDIU ISTORIC)

(1) Principii generale de integrare:

Construcțiile noi, extinderile și intervențiile asupra construcțiilor existente vor urmări integrarea în caracterul specific comunei Parța și al peisajului cultural al Banatului de câmpie, prin respectarea scării, volumetriei, structurii parcelare, raportului dintre construcție și stradă, materialelor și cromaticii caracteristice zonei în care se intervine. Intervențiile vor ține seama de caracterul diferențiat al țesutului tradițional, al zonelor construite recent și al noilor zone de dezvoltare.

(2) Amplasarea pe parcelă și relația cu strada:

În zonele cu țesut tradițional se va păstra, pe cât posibil, modul caracteristic de ocupare a parcelei, cu amplasarea construcției principale în relație directă cu aliniamentul stradal,



dezvoltarea gospodăriei în adâncimea lotului și menținerea relației dintre locuință, curte, anexe și grădină. În zonele construite compact, construcțiile noi vor respecta aliniamentul și ritmul frontului stradal existent. Retragerile față de stradă se admit acolo unde acestea sunt caracteristice țesutului existent sau sunt stabilite prin reglementările specifice UTR-ului. Studiul istoric identifică pentru vatra tradițională amplasarea predominantă la aliniament sau cu retrageri reduse, iar Ghidul OAR recomandă păstrarea alinierii și a tipologiei dominante a frontului stradal.

(3) Parcelarul și organizarea gospodăriei:

În zonele cu valoare istorică și ambientală se va urmări păstrarea caracterului parcelarului tradițional, cu loturi dezvoltate predominant în adâncime, și evitarea divizărilor sau comasărilor care alterează ritmul și imaginea frontului stradal. Modificarea parcelarului este admisă numai în măsura în care nu conduce la alterarea caracterului spațiului public și este compatibilă cu reglementările specifice UTR-ului. În zonele noi de dezvoltare, parcelarea se va realiza conform reglementărilor stabilite prin PUG și, după caz, prin documentațiile de urbanism aprobate.

(4) Regim de înălțime:

Regimul de înălțime se va stabili diferențiat în funcție de caracterul zonei și de reglementările UTR-ului:

- a) în **vatra tradițională și în zonele cu valoare istorică și ambientală**, se va urmări menținerea scării reduse a fondului construit, fiind recomandate regimurile P, P+M sau P+1, în concordanță cu Studiul istoric de fundamentare și cu specificul frontului stradal;
- b) în **zonele construite recent**, regimul de înălțime va respecta prevederile specifice UTR-ului, cu evitarea volumetriilor care domină nejustificat vecinătățile;
- c) în **zonele noi de dezvoltare și extindere**, se admit regimurile de înălțime stabilite prin prezentul PUG și prin documentațiile de urbanism aprobate, inclusiv regimuri de până la P+2 acolo unde acestea sunt prevăzute pentru locuire, servicii, instituții publice sau alte funcțiuni compatibile și sunt justificate prin caracterul urbanistic al zonei.

În toate cazurile, înălțimea construcțiilor va fi corelată cu profilul funcțional al zonei, cu dimensiunea parcelei, cu vecinătățile și cu impactul asupra imaginii generale a localității. În țesutul tradițional, Ghidul OAR recomandă menținerea scării caracteristice și evitarea construcțiilor care depășesc nejustificat nivelul cornişelor și coamelor existente.

(5) Volumetrie și configurație:

În zonele cu caracter tradițional se vor utiliza, de regulă, volume simple, predominant rectangulare, în concordanță cu tipologiile identificate în comuna Parța. Se vor evita fragmentarea excesivă a volumului, multiplicarea nejustificată a corpurilor și formele care alterează scara și ritmul fondului construit. În zonele noi de dezvoltare este admisă o expresie arhitecturală contemporană, cu condiția realizării unei compoziții unitare și a integrării volumetrice în structura urbanistică propusă.

(6) Acoperișuri:

În țesutul tradițional și în zonele cu valoare ambientală se vor utiliza, de regulă, acoperișuri tip șarpantă, simple, în două sau patru ape, cu streșini și coame predominant orizontale. Sunt

caracteristice acoperișurile în două ape cu fronton triunghiular sau teșit și acoperișurile în patru ape. Pentru învelitorile ceramice, panta caracteristică este de aproximativ **45°**. Se vor evita acoperișurile cu mai mult de patru ape, ruperile de pantă realizate exclusiv pentru mărirea volumului mansardei și lucarnele disproporționate sau cu forme nespecifice. Studiul istoric și Ghidul OAR Timiș sunt concordante în privința tipologiilor simple și a pantei tradiționale de aproximativ 45°.

În zonele noi de dezvoltare, forma acoperișului poate fi adaptată expresiei arhitecturale și funcțiunii propuse, în condițiile respectării reglementărilor specifice UTR-ului și ale realizării unei imagini coerente la nivelul ansamblului.

(7) Învelitori:

În zonele cu țesut tradițional se recomandă utilizarea țiglei ceramice, în nuanțe naturale brun-cărămizii, precum și a materialelor compatibile cu caracterul arhitectural local. Se vor evita învelitorile cu aspect puternic reflectorizant, culorile stridente și imitarea necorespunzătoare a materialelor tradiționale. La clădirile cu valoare arhitecturală sau ambientală se va urmări păstrarea sau refacerea tipului de învelitoare caracteristic construcției. Ghidul OAR identifică țigla ceramică drept material caracteristic zonei și recomandă păstrarea culorilor naturale ale învelitorii.

(8) Fațade, materiale și cromatică:

Fațadele vor avea o compoziție coerentă și echilibrată. În zonele tradiționale și în cazul clădirilor cu valoare ambientală se recomandă utilizarea tencuielilor, cărămizii, lemnului și a materialelor naturale sau compatibile cu specificul local. Cromatica va utiliza predominant tonuri naturale, deschise, pastelate sau terestre. Se vor evita culorile stridente, suprafețele puternic reflectorizante și utilizarea dominantă a materialelor cu aspect industrial în zonele de locuire tradițională.

În zonele noi de dezvoltare se admit materiale și expresii arhitecturale contemporane, cu condiția utilizării unei cromatici coerente și a evitării contrastelor vizuale excesive la nivelul frontului sau ansamblului urban.

(9) Goluri și tâmplărie:

În zonele cu caracter tradițional se va urmări păstrarea raportului caracteristic dintre suprafețele pline și golurile fațadelor și a ritmului acestora. La construcțiile cu valoare arhitecturală sau ambientală se vor păstra, recondiționa sau reface, după caz, forma și proporțiile golurilor, tâmplăria, obloanele și elementele originale. Pentru construcțiile noi se admit soluții contemporane, inclusiv suprafețe vitrate de dimensiuni mai mari atunci când acestea sunt justificate funcțional, cu condiția unei compoziții unitare a fațadei. Ghidul OAR recomandă păstrarea raportului plin/gol al construcțiilor tradiționale și evitarea modificării arbitrare a formei și proporțiilor golurilor.

(10) Elemente arhitecturale și de decor:

La construcțiile existente cu valoare arhitecturală sau ambientală se vor conserva elementele



caracteristice identificate prin Studiul istoric de fundamentare, precum frontoanele, cornișele, ancadramentele, tâmplăria, obloanele, prispele sau târnațurile și celelalte elemente originale păstrate. În cazul construcțiilor noi se va evita reproducerea mimetică sau artificială a ornamentației istorice, integrarea în specificul local realizându-se prin preluarea principiilor de proporție, volumetrie, materialitate și raport cu parcela.

(11) Împrejmuiuri:

Împrejmuirile orientate către spațiul public vor respecta caracterul frontului stradal și tipologiile zonei în care se intervine. În țesutul tradițional se admit împrejmuiuri din zidărie de cărămidă tencuită sau aparentă, lemn, elemente metalice simple sau combinații ale acestora, în concordanță cu tipologiile specifice zonei de câmpie a Banatului. În zonele noi de dezvoltare se recomandă împrejmuiuri cu o expresie simplă și unitară, putând fi utilizate soluții transparente sau semitransparente, completate cu vegetație. Se vor evita împrejmuirile cu caracter industrial sau realizate din materiale și elemente decorative discordante cu spațiul public.

(12) Instalații și echipamente tehnice:

Panourile solare și fotovoltaice, elementele de iluminare și ventilare a acoperișului și celelalte instalații vizibile din exterior vor fi integrate în compoziția arhitecturală. În zonele cu caracter tradițional, acestea se vor amplasa, pe cât posibil, către interiorul parcelei și în planul acoperișului. Conform recomandărilor Ghidului OAR Timiș, elementele de iluminare, ventilare și instalațiile amplasate la nivelul acoperișului nu vor ocupa, cumulativ, mai mult de **25% din suprafața pantei respective**.

(13) Vegetație și amenajarea parcelei:

Se va urmări păstrarea vegetației mature existente, a arborilor, pomilor fructiferi și a suprafețelor plantate care contribuie la caracterul gospodăriilor și al spațiului stradal. În zonele tradiționale se va evita mineralizarea excesivă a curților și transformarea integrală a acestora în suprafețe construite, carosabile sau de parcare. Amenajarea parcelelor va urmări realizarea unui raport echilibrat între suprafețele construite, circulații și suprafețele plantate.

(14) Construcții de gabarit mare:

Construcțiile de gabarit mare și construcțiile monovolum care, prin scară și volumetrie, nu sunt compatibile cu țesutul tradițional vor fi amplasate cu prioritate în zonele special destinate prin PUG funcțiunilor de producție, servicii, dotări, echipare sau alte activități compatibile. În situația amplasării unor funcțiuni de dimensiuni importante în zonele noi de dezvoltare, volumetria va fi controlată prin reglementările specifice UTR-ului și, după caz, prin fragmentarea sau articularea volumelor, astfel încât să se evite apariția unor elemente dominante nejustificate în peisaj. Ghidul OAR recomandă amplasarea construcțiilor monovolum de mari dimensiuni în afara vetrei tradiționale și diminuarea impactului lor asupra peisajului.

(15) Zonele Istorice de Referință:

În perimetrul Zonelor Istorice de Referință delimitate prin Studiul istoric de fundamentare se vor respecta suplimentar reglementările specifice fiecărei zone.

În **ZIR 2 – vatra tradițională a satului**, intervențiile vor urmări cu prioritate conservarea tramei stradale, a parcelarului tradițional alungit, a raportului construcțiilor cu aliniamentul, a scărilor reduse

și a tipologiilor arhitecturale caracteristice. Regimul P+2 nu este admis în mod curent în această zonă.

În **zonele de dezvoltare recentă**, se admite o expresie arhitecturală contemporană și un regim de înălțime adaptat caracterului acestora, în limitele stabilite prin UTR. Studiul istoric admite în ZIR 3 un regim curent de până la P+1, distinct de regimul mai restrictiv recomandat vetrei tradiționale.

(16) Zonele noi de dezvoltare și extindere:

Prevederile privind conservarea tipologiilor tradiționale nu se vor aplica mecanic zonelor noi de dezvoltare astfel încât să împiedice constituirea unor ansambluri contemporane coerente. În aceste zone, caracterul arhitectural, regimul de înălțime, POT, CUT, retragerile și modul de construire vor fi cele stabilite prin reglementările specifice prezentului PUG și, după caz, prin documentațiile de urbanism aprobate.

În zonele propuse pentru locuire și funcțiuni mixte se admit diferențieri ale regimului de înălțime, inclusiv **P+2**, acolo unde acestea sunt prevăzute prin reglementările urbanistice specifice și sunt justificate de funcțiune, de structura urbană propusă și de integrarea în ansamblul construit, fără extinderea acestor regimuri asupra vetrei tradiționale sau a zonelor pentru care Studiul istoric stabilește un regim redus de înălțime.

2.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE

Articolul 40. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Nu se recomandă obiectele de arhitectură sau amenajările care realizează contraste sau accente în peisaj.
- (4) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (5) Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale intervențiile asupra construcțiilor existente și edificarea construcțiilor noi vor fi fundamentate de o studiere atentă a formelor și proporțiilor locale tradiționale; se interzic stilurile, formele, elementele decorative sau materialele de construcție emblematic pentru alte zone din țară sau străinătate.
- (6) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.



- (7) Sunt interzise mansardele false.
- (8) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originară a clădirii pe construcțiile monument istoric sau pe construcțiile cu valoare arhitecturală. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică cu acordul DJC Timiș.
- (9) Se interzice dispunerea aparentă a unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevelor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originală, pe fațadele monumentelor istorice sau ale construcțiilor cu valoare arhitecturală. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.
- (10) Se va evita dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor.
- (11) Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
- (12) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (13) Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.
- (14) În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane a comunei PARȚA se interzice:
- amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești ale locuințelor
 - amplasarea spre stradă a depozitelor.
 - orientarea construcțiilor principale situate la mai puțin de 20,0 m de aliniament cu fațada posterioară spre stradă.
 - amplasarea structurilor cu fațade oarbe/ calcane spre stradă.

Articolul 41. VOLUMETRIE

- (1) Este recomandată volumetria simplă, clară, specifică zonei. Compositional, armonia și echilibrul sunt date de proporțiile dintre înălțimile peretelui și acoperișului, respectiv și de întrepatrunderea dintre spațiile închise ale locuirii și spațiile intermediare care tac legătura cu lumea înconjurătoare. În cazul învelitorilor din lemn, acoperișurile casei tradiționale au înălțimea mult mai mare (chiar de peste două ori) decât cea a peretilor.

- (2) Volumul poate fi limitat în mod expres atât de indicatorii maximi admisi pe parcela (POT, CUT, regim de înălțime).
- (3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament.
- (4) Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.
- (5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.
- (6) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.
- (7) Pentru a se încadra în specificul locului urmărind indicațiile ghidului de arhitectură rurală se recomandă :
 - Construcțiile să fie parter, cu înălțime relativ mică, cu acoperiș în 4 ape, cu pante puțin abrupte.
 - la construcțiile tradiționale distribuția încăperilor de locuit se face de-a lungul prispei, rezultând de cele mai multe ori volumele paralelipipedice alungite, cu laturile lungi orientate preponderent pe direcția est-vest, astfel încât prispa să fie orientată spre sud;
 - înălțimea pereților este egală sau mai mare decât cea a acoperișului; proporția între înălțimea pereților și cea a acoperișului poate fi 1:1, 2:3, 1:2

Articolul 42. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ

- (1) Construcțiile noi trebuie să respecte prevederile actuale de eficiență energetică, dar trebuie să folosească sistemele sustenabile (materiale naturale, tehnologii pentru energie alternativă), tehnici compatibile între ele și care nu afectează climatul interior.

IMAGINE ARHITECTURALĂ; FINISAJE EXTERIOARE; CULORI

- (2) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet, etc.) la exterior.
- (3) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice sau străine zonei (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice,) care crează o imagine inadecvată locului
- (4) Sunt interzise imitațiile materialelor tradiționale de proastă factură sau și cu rezistență redusă la intemperii .
- (5) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.



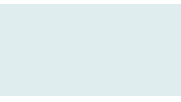
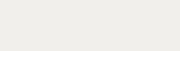
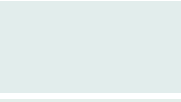
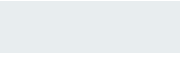
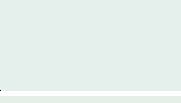
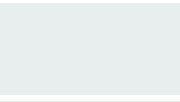
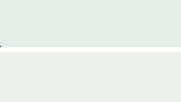
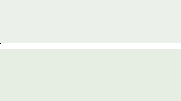
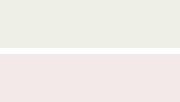
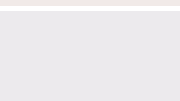
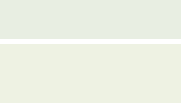
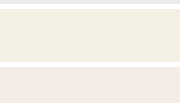
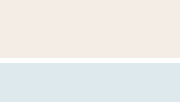
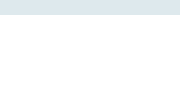
(6) În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:

- utilizarea pe cât posibil a materiale tradiționale de construcție
- utilizarea lemnului cel puțin pentru tâmplărie, stâlpi, balustrade și detalii arhitecturale
- acoperișuri cu volumetrie simplă, cu pante mari, de regulă din șită/șindrilă sau țiglă ceramică, potrivit reglementărilor UTR-urilor;
- Se evită acoperișurile cu pante asimetrice sau frânte sau de forme complicate ;
- se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria li aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul de acoperiș în care sunt montate ;
- se va evita pe cât posibil ca lucarnele să devină dominante. Suprafețele însumate nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate ;

(7) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

(8) Este interzisă utilizarea culorilor saturate, stridente.

(9) Culori acceptate pe raza comunei PARȚA sunt:

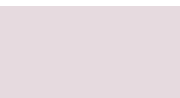
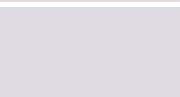
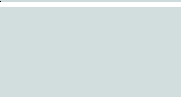
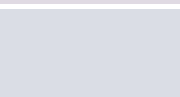
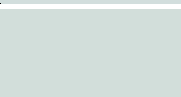
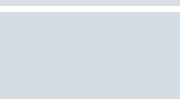
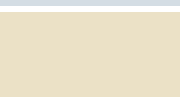
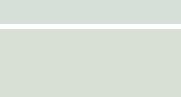
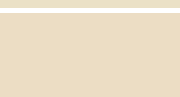
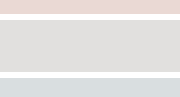
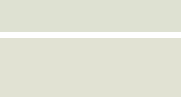
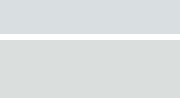
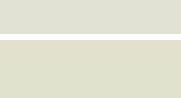
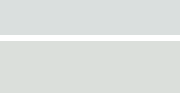
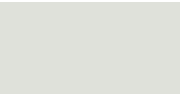
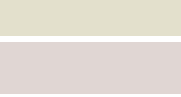
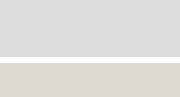
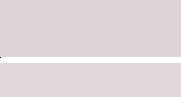
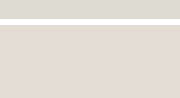
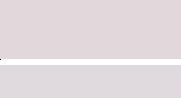
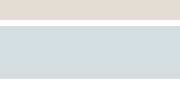
Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 0300-N	9016		NCS S 0505-9003 B20G		
NCS S 0500-N	9016		NCS S 0505-9016 B50G		
NCS S 0502-B	9003		NCS S 0505-9016 B80G		
NCS S 0502-9003 B50G			NCS S 0505-G 9003		
NCS S 0502-G 9016			NCS S 0505-9016 G10Y		
NCS S 0502-9010 G50Y			NCS S 0505-9010 G20Y		
NCS S 0502-R 9003			NCS S 0505-9010 G30Y		
NCS S 0502-9003 R50B			NCS S 0505-9010 G40Y		
NCS S 0502-Y 9010			NCS S 0505-9010 G50Y		
NCS S 0502-9010 Y50R					
NCS S 0505-B 9003					

Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 0505-9010 G60Y			NCS S 0505-9001 Y40R		
NCS S 0505-9010 G70Y			NCS S 0505-9001 Y50R		
NCS S 0505-9010 G80Y			NCS S 0505-9001 Y60R		
NCS S 0505-9010 G90Y			NCS S 0505-9001 Y70R		
NCS S 0505-R 9003			NCS S 0505-9001 Y80R		
NCS S 0505-9003 R10B			NCS S 0505-9001 Y90R		
NCS S 0505-9003 R20B			NCS S 0507-B 9003		
NCS S 0505-9003 R30B			NCS S 0507-9003 B20G		
NCS S 0505-9003 R40B			NCS S 0507-9016 B80G		
NCS S 0505-9003 R50B			NCS S 0507-G 9010		
NCS S 0505-9003 R60B			NCS S 0507-9010 G40Y		
NCS S 0505-9003 R70B			NCS S 0507-1013 G80Y		
NCS S 0505-9003 R80B			NCS S 0507-R 9001		
NCS S 0505-9003 R90B			NCS S 0507-9003 R20B		
NCS S 0505-Y 9001			NCS S 0507-9003 R40B		
NCS S 0505-9001 Y10R			NCS S 0507-9003 R60B		
NCS S 0505-9001 Y20R			NCS S 0507-9003 R80B		
NCS S 0505-9001 Y30R			NCS S 0507-Y 1013		



Cod NCS	<i>Echivalent Cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 0507-1013 Y20R		
NCS S 0507-1013 Y40R		
NCS S 0507-9001 Y60R		
NCS S 0507-9001 Y80R		
NCS S 0603-9001 G40Y		
NCS S 0603-9010 G80Y		
NCS S 0603-9003 R20B		
NCS S 0603-9003 R40B		
NCS S 0603-9002 R60B		
NCS S 0603-9001 R80B		
NCS S 0603-9001 Y20R		
NCS S 0603-9003 Y40R		
NCS S 0603-9003 Y60R		
NCS S 0603-9003 Y80R		
NCS S 0804-9003 B50G		
NCS S 0804-9003 G20Y		
NCS S 0804-9001 G60Y		

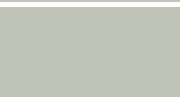
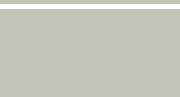
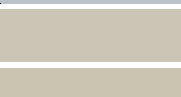
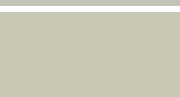
Cod NCS	<i>Echivalent Cod RAL</i>	Reprezentare culoare
NCS S 0804-9001 G90Y		
NCS S 0804-9001 R10B		
NCS S 0804-9001 R30B		
NCS S 0804-9001 R50B		
NCS S 0804-9001 R70B		
NCS S 0804-9010 R90B		
NCS S 0804-9003 Y10R		
NCS S 0804-9003 Y30R		
NCS S 0804-9002 Y50R		
NCS S 0804-9001 Y70R		
NCS S 0804-9001 Y90R		
NCS S 0907-9018 B20G		
NCS S 0907-9002 B80G		
NCS S 0907-9002 G20Y		
NCS S 0907-1013 G60Y		
NCS S 0907-1013 G90Y		
NCS S 0907-9002 R10B		

Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 0907-9003 R30B			NCS S 1005-9018 B20G		
NCS S 0907-9003 R50B			NCS S 1005-9018 B50G		
NCS S 0907-9003 R70B			NCS S 1005-9018 B80G		
NCS S 0907-9003 R90B			NCS S 1005-G 9002		
NCS S 0907-1013 Y10R			NCS S 1005-G10Y 9002		
NCS S 0907-1013 Y30R			NCS S 1005-9002 G20Y		
NCS S 0907-1013 Y50R			NCS S 1005-9002 G30Y		
NCS S 0907-1013 Y50R			NCS S 1005-9002 G40Y		
NCS S 0907-1013 Y70R			NCS S 1005-9002 G50Y		
NCS S 0907-9001 Y90R			NCS S 1005-9002 G60Y		
NCS S 1000-N 9002			NCS S 1005-9002 G70Y		
NCS S 1002-B 9003			NCS S 1005-9002 G80Y		
NCS S 1002-9002 B50G			NCS S 1005-9002 G90Y		
NCS S 1002-G 9002			NCS S 1005-9002 G90Y		
NCS S 1002-9002 G50Y			NCS S 1005-R 9002		
NCS S 1002-R 9002			NCS S 1005-R10B 9002		
NCS S 1002-9003 R50B			NCS S 1005-7047 R20B		
NCS S 1002-Y 9002			NCS S 1005-9002 R30B		
NCS S 1002-9002 Y50R			NCS S 1005-9003 R40B		
NCS S 1005-B 9018					



Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 1005-7047 R50B		
NCS S 1005-7047 R60B		
NCS S 1005-9003 R70B		
NCS S 1005-7047 R80B		
NCS S 1005-7047 R90B		
NCS S 1005-Y 1013		
NCS S 1005-Y10R1013		
NCS S 1005-1013 Y20R		
NCS S 1005-1013 Y30R		
NCS S 1005-1013 Y40R		
NCS S 1005-1013 Y50R		
NCS S 1005-1013 Y60R		
NCS S 1005-9002 Y70R		
NCS S 1005-9002 Y80R		
NCS S 1005-9002 Y90R		
NCS S 1010-B 7047		
NCS S 1010-G20Y9002		
NCS S 1010-G30Y9002		
NCS S 1010-G40Y1013		
NCS S 1010-G50Y1013		

Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 1010-G60Y1013		
NCS S 1010-G70Y1015		
NCS S 1010-G80Y1015		
NCS S 1010-G90Y1015		
NCS S 2000-N 4005		
NCS S 2002-B 5012		
NCS S 2002-5018 B50G		
NCS S 2002-G 4005		
NCS S 2002-5012 G50Y		
NCS S 2002-R 5012		
NCS S 2002-5012 R50B		
NCS S 2002-Y 6037		
NCS S 2002-3027 Y50R		
NCS S 2005-B 3002		
NCS S 2005-3020 B20G		
NCS S 2005-3020 B50G		
NCS S 2005-7047 B80G		
NCS S 2005-G 7047		
NCS S 2005-7035 G10Y		
NCS S 2005-7035 G20Y		
NCS S 2005-7035 G30Y		

Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare	Cod NCS	Echivalent Cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 2005-7047 G40Y			NCS S 2005-7047 R80B		
NCS S 2005-7047 G50Y			NCS S 2005-7047 R90B		
NCS S 2005-7044 G60Y			NCS S 2005-Y 7032		
NCS S 2005-7044 G70Y			NCS S 2005-7032 Y10R		
NCS S 2005-7032 G80Y			NCS S 2005-7044 Y20R		
NCS S 2005-7044 G90Y			NCS S 2005-7044 Y30R		
NCS S 2005-R 7047			NCS S 2005-7044 Y40R		
NCS S 2005-7047 R10B			NCS S 2005-7044 Y50R		
NCS S 2005-7047 R20B			NCS S 2005-7044 Y60R		
NCS S 2005-7047 R30B			NCS S 2005-7044 Y70R		
NCS S 2005-7047 R40B			NCS S 2005-7044 Y80R		
NCS S 2005-7047 R50B			NCS S 2005-7047 Y90R		
NCS S 2005-7047 R60B			NCS S 3000-N 7038		
NCS S 2005-7047 R70B			NCS S 5000-N 7037		

(10) Învelitorile admise sunt:

- din materiale tradiționale (țiglă ceramică, șiță, șindrilă)
- Cu forme simple, în două sau patru ape
- cu lucarne tradiționale, sau, prin excepție, cu ferestre în planul învelitorii (tip

(11) învelitorile din țiglă se vor încadra în următoarele culori :



Cod NCS	Echivalent cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 2005-B50G	7035	
NCS S 2005-B80G	7035	
NCS S 2502-Y	7044	
NCS S 3030-Y70R	3012	
NCS S 3040-Y60R	3012	
NCS S 3040-Y70R	3012	
NCS S 3040-Y80R	3012	
NCS S 3040-Y90R	3012	
NCS S 3050-Y70R	3012	
NCS S 3050-Y80R	3012	
NCS S 3050-Y90R	3012	
NCS S 4010-Y30R	1019	
NCS S 4010-Y50R	1019	
NCS S 4010-Y70R	1019	
NCS S 4050-Y40R	8023	
NCS S 4050-Y50R	8023	
NCS S 4050-Y60R	8023	
NCS S 4502-B	7045	
NCS S 4502-R	7036	
NCS S 4502-Y	7030	
NCS S 4550-Y30R	8023	
NCS S 4550-Y40R	8023	
NCS S 4550-Y80R	3011	
NCS S 4550-Y90R	3011	

Cod NCS	Echivalent cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 5040-Y60R	8004	
NCS S 5040-Y70R	8004	
NCS S 5040-Y80R	3009	
NCS S 5040-Y90R	3009	
NCS S 5540-Y90R	3005	
NCS S 6020-Y40R	8024	
NCS S 6020-Y50R	8024	
NCS S 6020-Y60R	8002	
NCS S 6020-Y70R	8002	
NCS S 6020-Y80R	8002	
NCS S 6020-Y90R	8002	
NCS S 6030-Y50R	8007	
NCS S 6030-Y60R	8007	
NCS S 6030-Y70R	8012	
NCS S 6030-Y80R	3009	
NCS S 6030-Y90R	8015	
NCS S 7000-N	7012	
NCS S 7005-B20G	7011	
NCS S 7500-N	7043	
NCS S 8010-Y10R	8028	
NCS S 8010-Y30R	8014	
NCS S 8010-Y50R	8014	
NCS S 8010-Y70R	8017	
NCS S 8010-Y90R	3007	
NCS S 8505-B20G	9004	

(12) învelitorile din șită/ șindrilă se vor încadra în culorile naturale

(13) Este interzisă utilizarea pentru finisaje exterioare la acoperișuri și pereți a tablei de aluminiu strălucitoare, azbocimentului, plăcilor ondulate sau cutate, materialelor plastice sau materialelor bituminoase.

— Ca excepție de la alin.(11) și alin. (13) se pot folosi următoarele tipuri de înlocuitori ai materialelor tradiționale pentru învelitori:

— tablă plană zincată (și solzi) pentru repararea/ refacerea învelitorilor existente din acest material.

— tablă plană de cupru (și solzi) pentru biserici și alte clădiri monumentale.

— tablă plană (și prefălțuită) vopsită în culorile de la alin.(11)

— plăci de fibrobeton tip șită conform paletarului de culori de la alin.(11)

— tablă cu imitație de țiglă conform paletarului de culori de la alin.(11)

(14) Elementele din lemn vor fi lăcuite sau băițuite și lăcuite, lacul permis fiind obligatoriu mat.

(15) Prin excepție de la alin. (14) al pentru construcțiile noi se admite, dar nu se recomandă, utilizarea tâmplăriei din înlocuitori de lemn (PVC, metal) cu condiția finisării în culorile

Cod NCS	Echivalent cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 0300-N	9003	
NCS S 0500-N	9003	
NCS S 0603-G40Y	9003	
NCS S 0603-G80Y	9003	
NCS S 3040-Y80R	1011	
NCS S 3040-Y80R	3016	
NCS S 3060-Y80R	3016	
NCS S 3060-Y90R	3013	
NCS S 4020-Y30R	1019	
NCS S 4020-Y40R	1019	
NCS S 4020-Y50R	1019	
NCS S 4030-Y30R	1011	
NCS S 4030-Y40R	1011	
NCS S 4030-Y50R	1011	
NCS S 4030-Y60R	1011	
NCS S 4050-Y90R	3011	
NCS S 4550-Y50R	8023	
NCS S 4550-Y60R	8023	

Cod NCS	Echivalent cod RAL	Reprezentare culoare
NCS S 4550-Y70R	8004	
NCS S 4550-Y90R	3011	
NCS S 5540-Y90R	3005	
NCS S 6030-Y60R	8007	
NCS S 6030-Y70R	8012	
NCS S 6030-Y80R	8012	
NCS S 6030-Y90R	8015	
NCS S 7020-Y70R	8011	
NCS S 7020-Y80R	8016	
NCS S 7020-Y90R	8016	
NCS S 8010-Y70R	8017	
NCS S 8505-B20G	9011	
NCS S 8505-R80B	5004	
NCS S 9000-N	9004	

(16) Prin excepție de la alin. (14) pentru suprafețe vitrate de mari dimensiuni - vitrine și ferestrele construcțiilor industriale se admit tâmplării metalice, cu condiția finisării în culorile acceptate la alin (15).



Articolul 43. VITRINE

- (1) Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc).
- (2) În golul fațadei destinat vitrinei se poate include și firma în situațiile în care amplasarea acesteia pe fațadă e inadecvată datorită caracteristicilor arhitecturale.
- (3) La clădirile cu mai multe vitrine, intervențiile asupra acestora vor urmări conservarea/ refacerea unității expresiei arhitecturale.
- (4) Sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor.
- (5) Amplasarea de reclame, afișe, autocolante, anunturi, firme pe sticla vitrinelor, în exterior sau interior, e interzisă. Obiectele expuse în vitrină se vor amplasa la minimum 10 cm de la sticlă.
- (6) Vitrinele vor fi în mod obligatoriu iluminate cel puțin pe perioada de funcționare a iluminatului public. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii în iluminarea vitrinelor.
- (7) Poziționarea de vitrine sau alte elemente de expunere a mărfurilor, mobile / provizorii pe fațade, pe porți sau în fața clădirilor este interzisă.
- (8) Pentru vitrinele aferente unor spații în interiorul cărora vederea din spațiul public nu e dezirabilă, se va amplasa un ecran translucid la minimum 30 cm de la suprafața sticlei, iar interspațiul rezultat se va utiliza pentru expunere sau se va amenaja (plante, flori etc), funcție de specificul activității.
- (9) Vitrinele aferente serviciilor funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc) vor fi în mod obligatoriu dublate de ecrane translucide iar ușile de acces vor fi astfel realizate încât vederea în interior din spațiul public să fie complet împiedicată. Expunerea oricăror elemente - obiecte, materiale, coroane etc, legate de specificul acestor activități e interzisă.
- (10) Documentațiile pentru autorizarea construirii vitrinelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc).

INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE CU VALOARE AMBIENTALĂ

- (1) Intervențiile asupra imobilelor – monument istoric se vor executa numai în baza unei autorizații de construcție emise în baza studiilor și proiectelor de specialitate avizate de Ministerul Culturii sau DJC Timiș, potrivit prevederilor legale (vezi Articolul 13) punctul Protecția monumentelor clasate).
- (2) Construcțiile cu valoare ambientală sunt construcțiile realizate anterior anului 1950 precum și construcțiile realizate până în 1990 care nu au suferit transformări majore ulterior acestei date și care folosesc materiale tradiționale și fac parte din specificul locului.
- (3) Intervențiile la clădirile existente trebuie să țină cont de proprietățile higrotermice ale pereților, să le conserve și să le corecteze unde e cazul.

- (4) La construcțiile lipsite de hidroizolație orizontală între soclu și perete nu se vor utiliza soluții de impermeabilizare a soclului și trotuare de gardă impermeabile deoarece o astfel de soluție va determina apariția/ extinderea igrasiei
- (5) În cazul necesității ameliorării termice la construcții în sistem deschis (vezi Articolul 41), Fig. 12) nu se vor utiliza materiale și tehnici moderne incompatibile .
- (6) Este interzisă înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din PVC sau metal.
- (7) Se va evita modificarea formei golurilor, care face parte din specificul perioadei de edificare a unei construcții.
- (8) Se vor păstra, de regulă, forma acoperișului și a lucarnelor. Este interzisă înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri tip terasă.
- (9) Podurile/ mansardele vor fi corespunzător ventilate pentru păstrarea în bună stare a șarpantei și învelitorii.
- (10) Elementele de lemn vor fi tratat cu insecticide și fungicide și ignifugate.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

Articolul 44. PUBLICITATE STRADALĂ

- (1) Orice mijloc de publicitate, reclamă sau afișaj poate fi instalat și folosit potrivit Regulamentului local de publicitate elaborat în baza Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate în baza reglementărilor prezentului RLU.
- (2) Categoriile de publicitate admisă, funcție de zona de publicitate sunt următoarele :

Tip publicitate	Intravilanul comunei PARȚA	Extravilanul comunei în zonele protejate
Firme	Permis	Permis
Mijloace publicitare mobile – trepiede, pliante, sandwich,	Permis	Permis
Totemuri	Pe domeniul public se admit numai totemurile amplasate de autoritatea publică	Totemuri amplasate de autoritatea publică sau administrația ariei naturale protejate
Panouri și ecrane publicitare cu dimensiunile până la 1.20x1.80 m (citylight)	Permis	Permis
Panouri și ecrane publicitare cu dimensiunile până la 4.00x3.00m	Interzis	Permis numai pentru informații de interes pentru aria naturală protejată
Panouri și ecrane publicitare cu dimensiunile de maxim 8,00x3,00 m	Interzis	Interzis
Copertine retractabile tip parasolar, umbrele	Permis	Permis
Mobilier urban cu rol de suport de publicitate	Permis	Permis
Bannere	Permis	Permis
Steaguri publicitare, pancarte	Doar caracter provizoriu pentru promovarea	Doar caracter provizoriu pentru



Tip publicitate	Intravilanul comunei PARȚA	Extravilanul comunei în zonele protejate
	turismului evenimentelor organizate de/ autoritățile publice	si promovarea turismului si evenimentelor organizate de/ cu administrația ariei naturale protejate
Mesh-uri	Cu excepția restaurării monumentelor și acoperirii (temporare a) calcanelor	Interzis
Indicatoare publicitare direcționale, panouri de orientare, plăcuțe de avertizare	Permis numai în scopul promovării turismului si evenimentelor organizate de/împreună cu autoritățile publice	Permis
Publicitate temporara	se permit în zone de organizare a evenimentelor publice, cu ocazia evenimentelor respective	Permis

(3) Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă:

- a. pe arbori, în parcuri, grădini publice, scuaruri și alte spații verzi publice amenajate cu caracter ornamental, cu excepția celor destinate punerii în valoare a zonelor de interes public (indicatoare publicitare direcționale, panouri de orientare, plăcuțe de avertizare si alte asemenea legate de utilizarea publica)
- b. pe clădirile reprezentând monumente istorice și sedii ale instituțiilor publice, cu excepția firmelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul clădirii, a mesh-urilor amplasate pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare, restaurare și a meshu-rilor/bannerelor ocazionate de evenimente publice organizate, în condițiile prezentului regulament;
- c. pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- d. în incinta și pe elementele de împrejmuire a lăcașurilor de cult;
- e. pe zona carosabilă a străzilor, indiferent de categoria acestora și pe amplasamente care blochează fluxurile pietonale;
- f. în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
- g. pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere ori sub poduri;
- h. pe stâlpii de semnalizare rutieră sau de circulație;
- i. în alte zone în care a fost restricționată sau interzisă publicitatea prin prezentul Regulament;

(4) Este interzisă amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânjenesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare etc.) sau dacă obturează alte sisteme de publicitate legal amplasate.

(5) Se interzice aplicarea (inscripționarea) firmelor, reclamelor, textelor publicitare direct pe împrejmui, zidurile imobilelor, stâlpilor de orice fel, trotuarelor sau aleilor prin diverse metode grafice.

- (6) Sunt interzise inscripționări realizate din material colant sau grafică pictată pe: vitrine, ziduri, cornișe sau balcoane, pe porțile de acces ale imobilelor sau inscripționări din material textil de genul "de vânzare", "de închiriat" ș.a.m.d. prinse în orice formă de fațadă; aceste inscripționări se pot amplasa doar în interiorul vitrinelor sau ferestrelor, fără a depăși lățimea vitrinei/ferestrei și vor avea o înălțime de maxim 50 cm.
- (7) Firmele/reclamele luminoase amplasate la mai puțin de 50,0 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culori specifice acestora sau lumină intermitentă.
- (8) În apropierea intersecțiilor sau a zonelor cu semnalizare rutieră este interzisă folosirea, la alcătuirea mijloacelor de publicitate, a formei și dimensiunilor indicatoarelor rutiere sau a culorilor/combinațiilor de culori specifice semnalizărilor rutiere.
- (9) Sunt interzise culorile stridente și mijloacele publicitare ieșite din scara clădirii, care concurează arhitectura sau care nu respectă scara umană.
- (10) Este interzis abuzul de semnalistică publicitară, care agresează vizual și depreciază imaginea urbană sau peisajul
- (11) Suporturile publicitare admise în comuna PARȚA vor fi:
 - a. Unicate adaptate arhitecturii clădirii
 - b. De serie mică, personalizate pentru comuna PARȚA (city-light, corpuri de afișaj, stații transport public, casete și indicatoare publicitare directionale, panouri de orientare, placute de avertizare etc) – în pachetul de modele de mobilier urban personalizat ce se aprobă în ansamblu de către Consiliul local PARȚA)
 - c. În formate standardizate (panouri de firmă, panouri publicitare)
 - d. Structuri publicitare independente și atipice

REGLEMENTĂRI SPECIFICE CATEGORIILOR DE SISTEME DE PUBLICITATE

- (1) Firmele se amplasează pe fațada imobilului unde se exercită activitatea, pe împrejmuirea imobilului sau în incinta imobilului.
- (2) Toate tipurile de firme, prin forma și alcatuire, vor oglindi stilul construcției, iar valoarea lor estetică va încadra obiectul de publicitate/informare în categoria de ornament aflat în armonie cu ansamblul arhitectural.
- (3) Firmele se vor executa, obligatoriu, din materiale rigide, cu excepția copertinelor/ parasolarelor; nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (panza, poliplan, carton etc).
- (4) Firmele instituțiilor sau unităților comerciale pot fi:
 - a. plăci tipărite/gravate din metal, piatră sau materiale transparente (plexiglas), cu suprafața maximă de 0,5 mp; plăcile vor avea de regulă formatele standard A1 și A2 sau subunități ale acestora pentru a facilita gruparea; prin excepție, pentru instituții publice ale căror firme sunt reglementate prin acte normative se vor utiliza formatele legale



- b. Inscripții gravate pe fațada clădirii, inscripționări prin mătuire (sablare) pe ușile de intrare sau vitrine;
 - c. Litere volumetrice cu înălțime 2-50 cm; caracterul literelor pentru text va prelua elementele stilistice din arhitectura imobilului;
 - d. Inscripții amplasate pe suprafața franjurată (verticală) a copertinelor, parasolarelor, umbrelor;
 - e. Proiecte speciale (totemuri, firme perpendiculare pe fațada clădirii ș.a.).
- (5) Firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, și cu paleta de culori a clădirii. Firmele vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă și nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Este interzisă mascarea elementelor de arhitectură și decorațiunilor de orice fel (ornamente, ancadrame, parapeti) prin mijloace publicitare.
- (6) Firmele se vor amplasa pe fațada clădirii, în vecinătatea intrării. În cazul mai multor firme care utilizează aceeași intrare se utilizează plăci gravate amplasate în coloană/pachet în vecinătatea acestora.
- (7) Pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă. Prin excepție, în cazul imobilelor de colț se pot amplasa firme pe fațadele aferente ambelor străzi. În situațiile în care e posibilă dispunerea firmei în partea superioară a fațadei, o a doua firmă poate fi dispusă la nivelul parterului.
- (8) Prin excepție de la alin.(6) și (7), pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se poate dispune și o firmă în partea superioară a fațadei, în zona /deasupra ultimului nivel.
- (9) În clădirile cu utilizare mixtă (locuire și servicii) firmele se amplasează numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă unei activități sau, pentru activitățile desfășurate în spații care nu sunt orientate spre stradă la nivelul parterului firma se va amplasa în vecinătatea accesului.
- (10) În cazul clădirilor cu parter comercial în care își desfășoară activitatea mai multe firme amplasarea firmelor pe porțiunea de fațadă corespunzătoare acestor spații sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde există, cu acordul proprietarilor și fără a depăși gabaritul elementului constructiv sau al porțiunii de fațadă aferentă firmei. Amplasarea firmelor pe parapetul primului etaj se admite numai acolo unde, din construcția imobilului, nu există spațiu special dedicat firmelor. Amplasarea firmelor se va face în bandou continuu.
- (11) Firmele pot fi iluminate sau luminoase, fiind însă interzisă lumina intermitentă. Firmele iluminate / luminoase se amplasează la minim 3,0 m deasupra nivelului solului.
- (12) Firmele tip "Totem" se pot amplasa numai în dreptul spațiului destinat activității care face obiectul publicității, fără a perturba activitatea altor agenți economici.
- (13) Firmele amplasate pe fațade se vor dispune într-un plan paralel cu fațada, distanțat de aceasta cu maximum 15 cm.
- (14) Firme perpendiculare pe suprafața clădirii se admit numai ca proiect special; acestea vor fi amplasate la minim 2,50 m deasupra trotuarului și se vor încadra, indiferent de forma acestora,

în L=70 cm x h=35 cm, inclusiv consola; pentru o clădire se admite un singur tip de firme – fie paralele cu fațada fie perpendiculare.

- (15) Este interzisă convertirea firmelor (care anunță activitatea comercială) în reclame, prin afișarea produselor, mărcilor și a serviciilor oferite.

COPERTINE, PARASOLARE, UMBRELE CA MIJLOACE DE PUBLICITATE

- (1) Copertinele, parasolarele și umbrelele se vor executa din materiale tip pânză, rezistentă la intemperii
- (2) Copertinele/parasolarele vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului, vor ieși din planul fațadei maxim 1,00 m și nu vor depăși
 - a. limita zonei de siguranță a drumului
 - b. limita zonei de siguranță a rețelelor existente aeriene
 - c. limita interioară coroanelor plantației de aliniament.
- (3) Prin excepție de la alineatul precedent, copertinele/ parasolarele atașate construcțiilor pot fi realizate și din materiale în două culori în două culori apropiate de morfologia și cromatica construcției, dacă, dacă aceasta respectă gama cromatică admisă în UTR.
- (4) Pe o fațadă se poate amplasa același model de copertină, indiferent de împărțirea în mai multe spații comerciale a parterului.
- (5) Inscripționarea firmelor/ reclamelor se poate face numai pe suprafața franjurată (verticală) a copertinelor/parasolarelor/umbrelelor cu respectarea cromaticii construcției și zonei.

MIJLOACE PUBLICITARE MOBILE

- (1) Mijloacele publicitare mobile în sensul prezentului regulament sunt sisteme autoportante tip trepied sau panou pliant, având ca scop promovarea comercială, comunicarea de tarife sau acțiuni promoționale și amplasate, pe durata programului zilnic de funcționare a beneficiarului publicității, în spații destinate circulației pietonale.
- (2) Panourile publicitare mobile pot avea lățimea maximă de 0,5 m și înălțimea maximă de 1,0 m
- (3) Amplasarea panourilor publicitare mobile este admisă numai în zona unde își desfășoară beneficiarul publicității activitatea, fără a perturba activitatea altor agenți economici și numai dacă profilul transversal al străzii permite circulația fluentă pietonală și rutieră.
- (4) În conformitate cu alineatul (3) amplasarea sistemelor publicitare mobile este admisă numai dacă lățimea liberă rămasă a trotuarului este de minim 1,50 m în zonele cu trafic pietonal normal și minim 2,0 m în zone cu trafic pietonal intens sau ocazional intens.

MOBILIERUL URBAN CA SUPORT PUBLICITAR

- (1) Mobilierul urban poate fi utilizat ca suport publicitar neconvențional.



- (2) Pot fi utilizate ca suport publicitar următoarele tipuri de mobilier urban, parte a seturilor de mobilier urban proiectate și aprobate pentru teritoriul comunei PARȚA: adăposturile destinate publicului/stațiile de autobuz, chioșcurile de ziare și alte chioșcuri cu activități comerciale, coloanele sau panourile port-afiș, cabinele telefonice, cabinele de wc, totemurile de informare și alte asemenea.
- (3) Se admite inserarea unor suprafețe dedicate pe seturile de mobilier urban proiectate și aprobate pentru comuna.
- (4) Ediculele supraterane ale echipamentelor edilitare a căror amplasare va fi admisă în spațiul public din comunei (posturi de transformare în cabine, cabinete aferente sistemelor de comunicații și alte asemenea) vor fi obligatoriu proiectate pentru a fi utilizate ca suport publicitar.
- (5) Suprafața rezervată publicității inserată în mobilierul urban sau ediculele edilitare va putea reprezenta maxim 2,20 mp.
- (6) Prin excepție de la alineatul precedent, se admite extinderea suprafeței de expunere la 4,40 m în cazul panourilor cu două fețe și la 6,60 m dacă suprafața suplimentară are rol de informare de interes public (hărți turistice, informații ale autorităților și alte asemenea).
- (7) Se interzice instalarea panourilor publicitare pe acoperișul mobilierului urban.
- (8) Mobilierul urban cu componentă publicitară nu se va amplasa în zona de protecție a monumentelor de for public, în dreptul monumentelor istorice sau pe amplasamente care pot obtura perspectiva asupra monumentelor sau peisajului.

REGLEMENTĂRI PENTRU PANOURI PUBLICITARE, ECRANE ȘI PUBLICITATE LUMINOASĂ PE IMOBILE ȘI LA SOL

- (1) Tipurile de panouri, ecrane, și alte tipuri de publicitate luminoase, admise funcție de zona de publicitate sunt precizate în Tabelul 3.
- (2) Distanța minimă dintre două structuri/ ansambluri publicitare va fi de 25,0 m
- (3) Sistemele publicitare tip city-light (sau similare) și totemurile de informare/ orientare vor avea următoarele caracteristici:
 - a. Dimensiuni maxime panou: 1,2x1,8 m
 - b. înălțimea max. panou + picior: 2.5 m (de la cota terenului amenajat)
 - c. se admit sisteme de protecție/ terminații decorative care să depășească înălțimea de la punctul anterior, fără a depăși însă 3,5 m de la cota terenului amenajat
- (4) Coloanele publicitare (și coloanele port-afiș) vor avea următoarele caracteristici:
 - a. diametru max. 1,2 m
 - b. înălțimea max.: 2.5 m (de la cota terenului amenajat)
 - c. se admit sisteme de protecție/ copertine/ terminații decorative care să depășească înălțimea maximă, fără a depăși 3,0 m de la cota terenului amenajat
- (5) Casetele publicitare luminoase vor avea următoarele caracteristici:

- a. pot avea orice dimensiuni cu condiția ca suprafața să nu depășească 1,0 mp
- b. Nu se amplasează pe stâlpii rețelelor publice
- c. Nu se amplasează pe clădiri monument-istoric și în zona de protecție a acestora
- d. În cazul amplasării în consolă perpendicular pe fațadă, se vor monta la înălțimea minimă de 3,0 m de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului și vor putea ieși în consolă maxim 1,20 m față de limita de proprietate a terenului, fără a intra în zona de siguranță a drumului sau a rețelelor aeriene legal executate și fără a se apropia la mai mult de 1,0 m de coronamentul arborilor

(6) Panourile și ecranele luminoase de maxim 4,00x3,00 m amplasate la sol și pe fațadele clădirilor vor avea următoarele caracteristici:

- a. Dimensiuni maxime panou: 4,0x3,0 m (se admite amplasarea pe orizontală sau verticală)
- b. înălțimea piciorului: 2.5 m – 3,0 m (de la cota terenului amenajat)
- c. sistemele amplasate la sol nu vor intra în zona de siguranță a drumului sau a rețelelor aeriene legal executate și nu se vor apropia la mai mult de 1,0 m de coronamentul arborilor
- d. sistemele amplasate pe fațadele clădirilor se vor plasa exclusiv pe plinurile fațadelor, paralel cu acestea la maxim 30 cm distanță și se vor armoniza cu gama cromatică a clădirii

(7) Panourile și ecranele luminoase cu dimensiuni mai mari de 4,00x3,00 m amplasate la sol vor avea următoarele caracteristici:

- a. Dimensiuni maxime panou: 8,0x3,0 m
- b. înălțimea piciorului: 3,0 m – 6,0 m (de la cota terenului natural)
- c. se vor amplasa de-a lungul drumurilor clasificate (DN, DJ, DC), la distanță minimă de 100,0 m unul de altul și cu respectarea normelor cuprinse în O.M.T. nr.571/1997

PUBLICITATEA PE STÂLPI (BANNERE, INDICATOARE PUBLICITARE DIRECȚIONALE, STEAGURI PUBLICITARE)

(1) Este permisă amplasarea de indicatoare publicitare direcționale, inclusiv cele tip bannere verticale, și steaguri pe stâlpii de iluminat public, care nu sunt amplasați în interiorul intersecțiilor sau al sensurilor giratorii, în următoarele condiții:

- a. Nu se admit indicatoare publicitare sub formă de casete luminoase decât pentru anunțarea serviciilor de urgență, a spitalelor și farmaciilor
- b. nu vor folosi culorile specifice semnalizării rutiere
- c. vor avea dimensiunile de până la 0.80x1.50 m, cu excepția casetelor luminoase admise potrivit lit.a) care vor avea maxim 0,80x1,00 m
- d. înălțimea de amplasare este de minimum 4.00 m;
- e. pe un stâlp se poate monta un singur indicator publicitar direcțional;
- f. prin excepție de la prevederile lit. e), pe un stalp pe care este deja legal amplasat un indicator direcțional poate fi montat un al doilea indicator direcțional pentru semnalizarea serviciilor de urgență sau a serviciilor necesare în deplasare, cum sunt: stațiile de alimentare cu carburanți, atelierele auto sau de vulcanizare.



- g. proiecția la sol a indicatoarelor publicitare se va situa în afara gabaritului carosabilului;
- h. amplasarea se va face ținând seama de conul de vizibilitate asupra cadrului natural și construit

(2) Se pot amplasa stâlpi din țeavă metalică – suport pentru mijloace publicitare direcționale cu dimensiunile maxime de 0.80x1.00m numai în apropierea spațiului destinat activității care face obiectul publicității în următoarele condiții:

- a. Amplasarea este permisă numai dacă profilul transversal al străzii permite circulația fluentă atât pietonal cât și rutier
- b. proiecția la sol a indicatoarelor publicitare se va situa în afara gabaritului carosabilului;
- c. amplasarea se va face ținând seama de conul de vizibilitate asupra cadrului natural și construit
- d. nu se vor folosi culorile specifice semnalizărilor rutiere
- e. Nu vor perturba activitatea altor agenți economici
- f. Nu se admit indicatoare publicitare sub formă de casete luminoase decât pentru anunțarea serviciilor de urgență, a spitalelor și farmaciilor
- g. înălțimea de amplasare este de minimum 3.00 m;
- h. pe un stâlp se pot monta mai multe indicatoare publicitare direcționale cu condiția să aibă aceleași caracteristici (formă, dimensiuni, font).

ALTE SISTEME DE INFORMARE ȘI PUBLICITATE LA SOL

(1) Pentru informare, orientare și publicitate se admit următoarele sisteme de publicitate la sol, neluminoasă, cuprinsă la alineatele (36) – (42):

- a. Pancarte, panouri de afișaj care vor avea următoarele caracteristici:
 - Dimensiuni maxime panou: 1,2x1,8 m
 - înălțimea max. panou + picior: 2.5 m (de la cota terenului)
 - executate din materiale rigide
- b. Panouri de orientare și informare:
 - Dimensiuni panou lucrări fonduri europene și alte lucrări publice: maxim 3,0x2,0 m cu înălțimea max. panou + suport: 5,0 m (de la cota terenului)
 - Alte panouri de informare vor avea următoarele caracteristici: maxim 3,0x4,0 m cu înălțimea max. panou + suport: 5,0 m (de la cota terenului) și vor afișa informații de orientare turistică sau alte informații de interes public
- c. Panouri și corpuri port-afiș se execută în dimensiunile reglementate la alin. (36) – (37)
- d. Plăcuțele de avertizare și indicatoarele de informare/direcționare vor avea înălțimea minimă de 15 cm și maximă de 50 cm și vor fi executate potrivit unui standard aprobat de autoritatea locală

BANNERE, MESH-URI, EASY-CHANGE

(2) Bannerele se admit numai în următoarele condiții:

- a. Bannerele pot exprima exclusiv evenimente temporare de interes public și nu anunțuri, sedii de instituții publice sau alte societăți sau mesaje electorale
- b. Este admisă montarea bannerelor pe fațadele clădirilor, inclusiv a monumentelor istorice, pentru un interval de timp determinat.
- c. Amplasarea bannerelor pe fațadele clădirilor se va realiza ținând cont de arhitectura fațadei, fiind interzisă acoperirea ferestrelor, porților (și orice cale de acces), balcoanelor, loggiilor.
- d. Se admite amplasarea de bannere și easy-change pe calcanul unei clădiri cu următoarele condiții:
- e. cu respectarea scării și cromaticii clădirii
- f. În cazul amplasării mai multor bannere acestea vor fi amplasate ordonat
- g. Se admite amplasarea de bannere și easy-change pe plinurile de mari dimensiuni ale clădirilor situate în ZPRB cu respectarea condițiilor de la punctul d.
- h. Sunt interzise bannerele amplasate transversal, între doi stâlpi
- i. Se admit bannere tip steag cu rol de publicitate amplasate pe stâlpii rețelei de iluminat public, conform 0

(3) Meshurile se admit numai în următoarele condiții:

- a. Este admisă amplasarea mesh-urilor cu rol de plasa de protecție către domeniul public pe fațadele clădirilor, inclusiv a monumentelor istorice, pentru un interval de timp determinat de restaurarea fațadelor respective.
- b. Pentru clădirile monument istoric mesh-urile de organizare de șantier vor fi inscripționate cu desenul fațadei clădirii, asigurându-se iluminatul arhitectural.
- c. Pentru alte construcții decât monumentele mesh-urile de organizare de șantier vor avea o culoare deschisă.
- d. Mesh-urile de protecție pot include și mesaje publicitare cu condiția ca acestea să nu ocupe din suprafața mesh-ului mai mult de 10% în cazul monumentelor și 25% în cazul celorlalte clădiri.
- e. Mesh-uri cu mesaje publicitare se pot amplasa în zona calcanelor, respectându-se aspectul exterior al clădirilor prin dimensiuni, poziționare și grafică.

PUBLICITATE TEMPORARĂ ȘI SISTEME PUBLICITARE SPECIALE CU CARACTER TEMPORAR

- (1) Publicitatea temporară și proiectele publicitare speciale cu caracter temporar se realizează folosind structuri publicitare autoportante și proiectele publicitare speciale care intrunesc următoarele condiții:
 - a. să fie folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor activități de promovare cu durată determinată și precizată;



- b. să poată fi montate sau demontate în decursul a 24 ore;
 - c. suportul și mediul înconjurător să poată fi aduse la starea inițială, până în ultima zi de valabilitate a acordului pentru publicitate temporară;
 - d. amplasarea sistemelor de publicitate temporară nu va prejudicia activitatea din zona de amplasare (accese, circulație, altă semnalistică legal amplasată etc.)
 - e. amplasarea prismelor publicitare sau altor asemenea sisteme publicitare se face de regulă în spații largi, fără a stânjeni circulația rutieră și pietonală, vizibilitatea altor sisteme de publicitate legal amplasate anterior, precum și activitatea curentă din zona de amplasare;
- (2) stabilirea amplasamentului prismelor publicitare sau altor sisteme publicitare voluminoase se face cu acordul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

2.3.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚIILE VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 45. PARCAJE

- (1) Parcajele se vor amenaja având în vedere dezvoltarea durabilă a comunei și vor îngloba facilități pentru parcare bicicletelor.
- (2) Se vor amenaja obligatoriu parcuri pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă, în zonele de agrement/sport și la obiectivele cu aflux important de utilizatori.
- (3) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (4) Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (5) În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate alocă utilizatorului și intervalul orar. În cazul realizării la nivelul UAT a unui sistem dinamic de gestionare a parcarilor, care permite monitorizarea în timp real a ocupării parcajelor și optimizarea utilizării acestora, utilizatorul va beneficia de acces prioritar în funcție de disponibilitatea locurilor și de necesarul determinat prin planificarea urbanistică.
- (6) Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
- (7) Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă, în special pentru incintele cu cerințe mari de locuri de parcare, ca parcajele pentru salariați și clienți să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate.

(8) Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafață, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte (PSP= 20%).

(9) Cerințele minime privind numărul locurilor de parcare va respectate următoarele reglementări :

CERINȚE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI, CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

- a. Pentru construcțiile administrative, birouri, construcții financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp la suprafața construită desfășurată;
- b. Locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 30% pentru vizitatori;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și 1 loc de parcare pentru autocare.

CONSTRUCȚII COMERCIALE

- a. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață comercială pentru unități de până la 400 mp suprafață comercială;
 - un loc de parcare la 25 mp suprafață comercială pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafață comercială.
 - Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafață comercială sau un loc de parcare la 4 locuri de servire.
 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților

CONSTRUCȚII DE CULT

- a. Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

CONSTRUCȚII CULTURAL

- a. Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
 - pentru celelalte construcții cu destinație culturală un loc de parcare la 8 locuri în sala.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- a. Grădinițe și școli – va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori
- b. Pentru licee – va fi prevăzut 1 loc de parcare la 2 cadre didactice, plus 100% din totalul locurilor de parcare; facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii



din anul terminal (și după caz, pentru elevii din alte forme de învățământ decât cel de zi) potrivit normei de la punctul

- c. Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proporție de 10% din numărul de locuri din tabără

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

- a. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - pentru spitale, instituții de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
 - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
 - pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.
 - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
- b. Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

CONSTRUCȚII SPORTIVE

- a. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - pentru săli de sport, săli de antrenament, popicarii un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafața construită desfășurată;
 - pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.
- La cele rezultate la punctul (I), pentru complexe sportive, stadioane, săli de sport (competiții) se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI DE AGREMENT

- a. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu următoarele excepții.
 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 membri ai clubului.
 - Alte excepții specifice pot fi acordate în funcție de tipul și locația construcției, de exemplu, în cazul în care există facilități de transport public apropiate sau dacă structura este destinată pentru activități ocazionale cu un număr limitat de participanți.

CONSTRUCȚII DE TURISM

- a. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- b. Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 1 loc de cazare.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

- a. Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă

CONSTRUCȚII PENTRU PRODUCȚIE

- a. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

PENTRU CONSTRUCȚII CE ÎNGLOBEAZĂ SPAȚII CU DIFERITE DESTINAȚII

- a. Pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

PARCĂRI ECOLOGICE

- (1) Parcările ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante, reducând suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, micșorând temperatura la nivelul suprafeței.
- (2) La realizarea parcărilor ecologice se pot folosi următoarele tipuri de materiale:
 - Pavajul permeabil – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – pietriș sau piatră/ pavele care permit umplerea golurilor cu pietriș/criblura sau cu iarbă; varianta cu pietriș este de preferat fiind economică și utilizând materiale locale
 - Sistemele grilă sau zăbrele – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație .
 - Betonul poros – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale.
 - Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietriș care acționează ca un filtru.



Parcaje înierbate

Articolul 46. SPAȚII VERZI

- (1) Suprafețele verzi din teritoriul administrativ al comunei Parța sunt de mai multe categorii:
 - a. **Spații verzi publice cu acces nelimitat:** parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate
 - b. **Spații verzi publice de folosință specializată:** aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 - c. **Spații verzi pentru agrement:** terenuri de sport, baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
 - d. **Spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;**
 - e. **Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.**
- (2) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament
- (3) Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă, în proporție de minim 80%, cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (4) De regulă pentru plantare se va utiliza vegetația tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.
- (5) Suprafețele înierbate vor fi populate cu specii existente pe pajiștile locale, pentru a menține și a favoriza biodiversitatea.
- (6) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Timiș.
- (7) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).
- (8) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde;

- (9) Se vor amenaja obligatoriu grădini de fațadă în cazul imobilelor create prin noile parcelări și în zone neconstituite sau în dezvoltare;
- (10) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
- a. pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - b. arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
 - c. arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
 - d. distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.
- (11) Procentul de spații verzi PSV – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), notată Sv, și suprafața totală a parcelei, notată St. În suprafața verde Sv se iau în considerare și suprafețe amenajabile de adâncime redusă (peste subsol, fundații, echipamente edilitare etc.).

$$\text{PSV} = 100 \times \text{Sv} / \text{St} (\%).$$

- (12) Procentul spațiilor plantate – PSP – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), care are legătură directă cu straturile adânci ale scoarței terestre și nu se suprapune niciunei construcții (subsol, fundație, dotări aferente rețelelor edilitare s.a.), notată Sp, și suprafața totală a parcelei, notată St.

$$\text{PSP} = 100 \times \text{Sp} / \text{St} (\%).$$

- (13) Prin prezentul regulament se stabilește PSV minim caracteristic funcțiunilor și amplasamentelor constituie PSP minim.
- (14) Amenajarea peisagistică (cu materiale vegetale sau minerale locale) a spațiilor publice din preajma principalelor dotări pentru creșterea reprezentativității acestora; se recomandă realizarea unor mici zone în incinte sau la nivelul accesului dinspre stradă, cu materiale tradiționale și tehnologii locale (pietriș, nisip, piatră, dale înierbate), evitând amenajările de tip urban cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt;
- (15) Amenajarea minimală a spațiului stradal cu mobilier specific și a spațiilor publice de agrement amenajate (realizate din materiale locale) și cu dotări necesare colectării gunoaielor (coșuri din lemn, nuiete, metal sau realizate din materiale locale); se vor evita materialele plastice, îndeosebi cele colorate strident, chiar și la locurile de joacă pentru copii;
- (16) Reamenajarea spațiilor din preajma bisericilor de sate (realizarea de alei, locuri de odihnă și reculegere, fântâni și troițe) în spiritul acelorși utilizări de materiale tradiționale și cu respectarea scării locurilor;
- (17) Prevederea unui iluminat discret, dar eficient, în centru și pe străzile principale.



PROCENTE MINIME DE SPAȚII VERZI PE FUNCȚIUNI OBLIGATORIU DE ASIGURAT

Articolul 47. PROCENTE MINIME DE SPAȚII VERZI PE FUNCȚIUNI OBLIGATORIU DE ASIGURAT ÎN INCINTE PE RAZA COMUNEI PARȚA

(1) Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor funcționale și UTR-urilor; în cazul în care în cadrul Zonelor funcționale și UTR-urilor sunt specificate procente mai mari de spații verzi se aplică prevederile specifice.

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE

- (1) Pentru toate construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ, în suprafață de minimum 25,00% din suprafața terenului.
- (2) Din necesarul de spații verzi, maxim 5,00% din suprafața terenului poate fi amenajată peste placă de beton, dar cu condiția asigurării unei grosimi a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și asigurării condițiilor de drenare a excesului de umiditate.

CONSTRUCȚII FINANCIAR – BANCARE

- (1) Pentru toate construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ, în suprafață de minimum 25,00% din suprafața terenului.
- (2) Din necesarul de spații verzi, maxim 5,00% din suprafața terenului poate fi amenajată peste placă de beton, dar cu condiția asigurării unei grosimi a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și asigurării condițiilor de drenare a excesului de umiditate.

CONSTRUCȚII COMERCIALE

- (1) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și/sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, în suprafață de minimum 30,00% din suprafața terenului.
- (2) Din necesarul de spații verzi, maxim 10,00% din suprafața terenului poate fi amenajată peste placă de beton, dar cu condiția asigurării unei grosimi a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și asigurării condițiilor de drenare a excesului de umiditate.

CONSTRUCȚII DE CULT

- (1) Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, în suprafață de minimum 30,00 % din suprafața terenului.

CONSTRUCȚII DE CULTURĂ

- (1) Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției, în suprafață de 30,00% din suprafața totală a terenului.
- (2) Din necesarul de spații verzi, maxim 5,00 – 10,00%, poate fi amenajată peste placă de beton, dar cu condiția asigurării unei grosimi a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și asigurării condițiilor de drenare a excesului de umiditate.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- (1) Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și pentru activități în aer liber (recreație, joacă, sport), în suprafață de minimum 30,00% din suprafața terenului.
- (2) Din necesarul de spații verzi, maxim 10,00% din suprafața terenului poate fi amenajată peste placă de beton, dar cu condiția asigurării unei grosimi a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și asigurării condițiilor de drenare a excesului de umiditate.

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

- (1) Pentru toate construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează :
 - a) Aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
 - b) Parc organizat cu o suprafață de 10 – 15 mp /bolnav, dar nu mai puțin de 30% din suprafața incintei.

CONSTRUCȚII SPORTIVE

- (1) Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în suprafață de minimum 30,00% din suprafața totală a terenului.
- (2) Din necesarul de spații verzi, maxim 10,00%, poate fi amenajată peste placă de beton, dar cu condiția asigurării unei grosimi a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și asigurării condițiilor de drenare a excesului de umiditate.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU AGREMENT

- (1) Pentru construcțiile de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate minim 30,00% din suprafața totală a terenului.
- (2) Din necesarul de spații verzi, maxim 5,00%, poate fi amenajată peste placă de beton, dar cu condiția asigurării unei grosimi a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și asigurării condițiilor de drenare a excesului de umiditate.

CONSTRUCȚII DE TURISM

- (1) Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute spații verzi și plantate minim 30,00% din suprafața totală a terenului.
- (2) Din necesarul de spații verzi, maxim 10,00%, poate fi amenajată peste placă de beton, dar cu condiția asigurării unei grosimi a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și asigurării condițiilor de drenare a excesului de umiditate.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

- (1) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații, etc.);
- (2) Pentru construcțiile de locuințe individuale și colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate minim 30,00% din suprafața totală a terenului.
- (3) Pentru construcțiile de locuințe de vacanță vor fi prevăzute spații verzi și plantate minim 50,00% din suprafața totală a terenului.



- (4) Din necesarul de spații verzi, maxim 10,00%, poate fi amenajată peste placă de beton, dar cu condiția asigurării unei grosimi a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și asigurării condițiilor de drenare a excesului de umiditate.
- (5) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde;

CONSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE, UNITĂȚI AGROINDUSTRIALE / ZOOTEHNICE

- (1) Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție minim 20,00% din suprafața totală a terenului.
- (2) Din necesarul de spații verzi, maxim 10,00%, poate fi amenajată peste placă de beton, dar cu condiția asigurării unei grosimi a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și asigurării condițiilor de drenare a excesului de umiditate.
- (3) În cazul în care terenul reprezintă limita între o funcțiune industrială sau de depozitare și altă funcțiune, se vor asigura perdele verzi de protecție pe latura/laturile care fac delimitarea între cele două funcțiuni, cu o lățime de minim 10,00m.
- (4) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (5) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- (6) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- (7) Speciile folosite trebuie să aibă o creștere cât mai rapidă, astfel încât zona plantată să devină funcțională într-o perioadă cât mai scurtă de timp și să fie longevivă.
- (8) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (9) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

SPECII DE ARBORI ȘI ARBUȘTI RECOMANDAȚI PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI DIN PARȚA

Arbori	
Carpen	Carpinus Betulus
Fag	Fagus Sylvatica, Fagus Taurica
Tei Pădureț	Tilia Cordata
Paltin	Acer Pseudoplatanus
Arțar	Acer Platanoides
Mesteacăn	Betula Pendula
Salcie	Salix Alba
Salcie Căprească	Salix Caprea
Cireș	Cerasus Avium
Prun	Prunus Sp.
Nuc comun	Junglas Regia
Salcâm	Robinia Pseudoacacia
Pin (specii decorative)	Pinus sylvestris, Pinus nigra
Arbuști	
Călin	Viburnum Opulus
Merișor	Vaccinium Vitis-Idaea

Caprifoi	Lonicera Xylosteum
Păducel	Crataegus Monogyna
Lemn Căinesc	Ligustrum Vulgare
Soc	Sambucus Nigra
Zălog	Salix Cinerea
Jneapăn	Pinus Mugo
Ienupăr	Juniperus Communis
Tuia	Thuja Occidentalis
Măr	Malus Domestica
Tei	Tilia
Pin	Pinus
Trandafir	Rosa
Corcoduș	Prunus Cerasifera
Laur englezesc	Prunus laurocerasus rotundifolia

Articolul 48. ÎMPREJMUIRI

- (1) Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea, proporțiile și caracterul împrejuririlor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor sau UTR-urilor nu prevăd altfel.
- (2) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (3) În cazul imobilelor cu utilizări care implică o frecvență ridicată a autovehiculelor, combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de acces pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament, astfel încât să permită staționarea vehiculelor înainte de admiterea în incintă, fără a incomoda circulația pe drumul public.
- (4) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu caracterul frontului stradal.
- (5) Se interzice utilizarea elementelor prefabricate din beton decorativ în componența împrejuririlor, precum gardurile prefabricate din beton cu modele decorative.
- (6) Împrejuririle orientate către spațiul public vor avea, de regulă, o înălțime maximă de **1,80 m** și vor fi realizate din materiale și soluții compatibile cu specificul local. Se admit împrejuriri transparente, semitransparente sau opace, în funcție de caracterul frontului stradal și de tipologia specifică zonei, realizate din lemn, zidărie de cărămidă tencuită sau aparentă, elemente metalice simple ori combinații ale acestora.
- (7) În cazul împrejuririlor transparente sau semitransparente, se admite realizarea unui soclu opac cu înălțimea de maximum **0,50 m**.
- (8) Se interzice utilizarea culorilor stridente, saturate sau a finisajelor puternic strălucitoare pentru împrejuriri.
- (9) Împrejuririle amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei pot avea, în funcție de caracterul zonei, o înălțime maximă de **2,00 m** și vor respecta condițiile specifice UTR-ului.



- (10) În zonele cu țesut tradițional și în Zonele Istorice de Referință, tipul, materialele, gradul de transparență și înălțimea împrejuririlor vor fi corelate cu caracterul frontului stradal și cu recomandările Studiului istoric de fundamentare.
- (11) În zonele noi de dezvoltare se recomandă utilizarea unor împrejuriri cu expresie simplă și unitară, transparente sau semitransparente, care pot fi completate cu vegetație și garduri vii.
- (12) Reglementările privind împrejuririle se vor detalia la nivelul fiecărei zone funcționale și al fiecărui UTR.

Articolul 49. REGLEMENTĂRI PENTRU PĂSTRAREA SPECIFICULUI SPAȚIULUI PUBLIC

- (1) Amenajarea spațiului public va respecta specificul rural
 - de fluiditate,
 - polivalență a spațiilor publice,
 - deschidere spre soare și peisaj
 - austeritate și simplitate
 - În cazul spațiilor destinate circulației (străzi), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor nemotorizate.
 - În cazul spațiilor destinate circulației blânde (velo) se va urmări respectarea dimensionărilor corespunzătoare a pistelor față de drum și amenajarea acestora încât protecția față de drum să prioritizeze ciclistul.
- (2) Pe drumurile cu circulație rutieră de intensitate redusă (străzi secundare, drumuri vicinale, poteci) circulația auto și cea pietonală vor utiliza aceeași cale (circulație tip share-space) iar pavarea suprafețelor se va face cu soluții permeabile – pietruire (material local).
- (3) Pentru drumurile clasate și străzi principale se va realiza segregarea circulației rutiere de cea pietonală potrivit normelor de proiectare a drumurilor; pentru drumurile clasate și se vor utiliza, de regulă, îmbracaminiți asfaltice pentru suprafața rutieră; pentru străzile principale se va utiliza, după caz, asfaltarea pavarea cu calupuri de piatră, pietruirea cu piatră spartă.
- (4) Pentru toate căile de circulație se va avea în vedere rezolvarea adecvată a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor, pentru a evita stagnarea apelor în ampriza drumului și degradarea acestuia. Drenajul căilor de circulație se va realiza de regulă cu șanțuri deschise, vegetalizate
- (5) Lemnul ca material specific local se va utiliza pentru mobilierul urban de odihnă și se va îngloba pe cât posibil în celelalte obiecte de mobilier.
- (6) Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea spațiilor publice ample se vor întocmi Planuri Urbanistice de Detaliu.

(7) Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local care să respecte specificul local, și prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice comunei
- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- set de mobilier urban
- set de corpuri de iluminat
- set de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- set de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști etc) și modalități de dispunere a acestora

(8) Reabilitarea și amenajarea corespunzătoare a spațiilor publice din sate, folosind de asemenea principii sustenabile și de reziliență (de exemplu apărarea împotriva inundațiilor prin amenajări care să respecte mediul înconjurător, să se încadreze în peisaj și să folosească materiale și tehnici locale durabile).

Articolul 50. REGULI DE UTILIZARE A SPAȚIULUI PUBLIC

(1) Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

(2) Amplasarea de chioșcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

— să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului

— să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)

— soluția constructivă să fie de așa natură încât să nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului care să ducă la deteriorarea acestuia

— să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp

— să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru comuna)

— să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

(3) Publicitatea comercială se va amplasa pe domeniul public cu următoarele condiții:

— să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.

— să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea. Să respecte reglementările generale cuprinse în cadrul Art. 44 – Publicitate Stradală.

— să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații



de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. În general se recomandă, de câte ori este posibil, evitarea amplasării unor panouri publicitare independente.

— să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă decât în condițiile permise prin regulamentul local de publicitate.

— să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).

— elementele publicitare de tip "banner" etc se admit, în condițiile alin.(2) de la Articolul 44 - Publicitate Stradală numai pentru publicitate comercială/ necomercială temporară cu durată clar determinată, legată de evenimente sau campanii ale autorității publice sau în care autoritatea publică este parte (de exemplu festivaluri, târguri)

— Operatorii de publicitate sunt obligați să asigure întreținerea și repararea sistemelor publicitare pe perioada derulării contractelor.

— La încetarea contractului de închiriere operatorii au obligația să demonteze sistemele de publicitate și să readucă terenul la starea inițială.

— Etalarea de afișe și reclame care prezintă în mod continuat deteriorări evidente și crează un aspect necorespunzător al spațiilor de publicitate duce la rezilierea contractului de închiriere pentru spațiul publicitar, încheiat cu primăria.

— În situația în care panourile se vor amplasa în zone amenajate/ neamenajate dar destinate ca spații verzi operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de întreținere a spațiilor verzi, condițiile pe care le implică obligația de întreținere a panourilor (curățare, schimbare postere, etc.)

— În zonele de protecție ale monumentelor (existente și propuse) orice formă de publicitate va trebui să aibă și avizul Direcției de Cultură a județului Timiș.

(4) Terasse sezoniere pentru alimentație publică pe domeniul public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

— să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim 1,50 m

— să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.

— să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor

— mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.

— să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).

- eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile, amplasate direct pe pavaj (fără podiumuri) pentru a fi strânse în afara orarului de funcționare
- setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din materiale locale (de regulă lemn); este interzis cu desăvârșire mobilierul de plastic.
- să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile în afara perimetrului strict al terasei
- sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local
- Comerțul ocazional se va desfășura pe perioade determinate, planificate, săptămânal (tip targuri de produse tradiționale și piețe volante), cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:
 - spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autoritatii locale
 - chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
 - sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)
 - designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv
- (5) Comerțul ambulant pe spațiul public poate fi permis numai în următoarele condiții:
 - spațiile urbane în care este permis să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autoritatii locale
 - să utilizeze vehicule special amenajate, cu un design de calitate, în armonie cu arhitectura locală
 - să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
 - sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare), dacă e cazul
- (6) Aprovizionarea de orice tip, care implică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a comunei, pe artere cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.
- (7) Infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc).
- (8) Pe spațiile publice importante (zona centrală a comunei, artere cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.



- (9) În cadrul celorlalte spații publice, elementele nodale ale rețelelor pot fi amplasate supradimensionat independent, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință, cu condiția să nu afecteze fluxurile de circulație.
- (10) Stâlpii de semnalizare rutieră nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum suspendarea de cabluri; stâlpii de iluminat public vor putea fi utilizați pentru amplasarea mijloacelor de publicitate numai în condițiile stabilite la Capitolul 12.
- (11) Stațiile de transport public se vor amplasa, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului, accesul în proprietățile adiacente. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.
- (12) Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul comunei, în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu respectarea regulamentului local de publicitate și a reglementărilor de la Capitolul 12.
- (13) Evenimentele organizate în spațiile publice – festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, mitinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau ONG-uri, sunt admise cu următoarele condiții:
- să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare;
 - să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria comunei, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public – tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparatului (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc;
 - să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public;
 - să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare);
 - publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de autoritatea locală.

2.4. DISPOZIȚII FINALE

INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Articolul 51. INTRAREA ÎN VIGOARE

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicată, cu modificările ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al comunei PARȚA.
- (2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei PARȚA elaborat de firma IPROTIM S.A. prin Proiect **nr.39198/019ab** aprobat prin **H.C.L. nr.26/25.04.2002**.

Articolul 52. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

- (1) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a certificatelor. În cazul cererilor de prelungire a valabilității certificatelor emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- (2) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.
- (3) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament și pe baza cărora au fost emise autorizații de construire își păstrează valabilitatea până la finalizarea investiției, respectiv până la expirarea perioadei de valabilitate a autorizației de construire.
- (4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate după august 2026 își păstrează valabilitatea până la data expirării documentației de urbanism. Pentru teritoriile reglementate prin aceste documentații, regulamentul local aferent acestora se aplică prioritar.



3. PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- (1) Regulamentul este alcătuit pentru zone, subzone și unități teritoriale de referință.
- (2) Unitățile teritoriale de referință înglobează una sau mai multe subzone funcționale.

DIVIZIUNEA TERENULUI IN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚA, ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- (1) Prezentul capitol detaliază prescripțiile specifice fiecărei subzone din cadrul unei zone funcționale după cum urmează :

ZF11 – L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZF11.1	L1a – Subzonă de locuire individuală tradițională existent
ZF11.2	L1b – Subzonă de locuire individuală în țesut nou existent
ZF11.3	L2a – Subzonă de locuire individuală propusă
ZF11.4	L2b – Subzonă de locuire individuală și funcțiuni mixte propus
ZF11.5	L2c – Subzonă de locuire individuală și servicii mixte propus

ZF09 – IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

ZF09.1	IS1 – Subzonă instituții și servicii publice
ZF09.1.1	IS1p – Subzonă instituții și servicii publice propus
ZF09.2	IS2 – Subzonă unități de învățământ
ZF09.4	IS4 – Subzonă pentru culte
ZF09.5	IS5 – Subzonă instituții de cultură

ZF12 – ID – ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

ZF12.1	ID1 – Subzona unităților industriale și de depozitare
ZF12.1.1	ID1p – Subzona unităților industriale și de depozitare propus
ZF12.3	ID3 – Subzonă industrie alimentară ușoară și procesare
ZF12.5	ID5 – Subzonă unități depozitare și servicii
ZF12.5.1	ID5p – Subzonă unități depozitare și servicii propus

ZF08 – M – ZONĂ MIXTĂ

ZF08.1	M – Subzonă mixtă
--------	--------------------------

ZF10 – CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

ZF10.1	CS – Subzonă comerț și servicii
ZF10.2	CSp – Subzonă comerț și servicii propus

ZF14 – SP – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

ZF14.1	SP1 – Subzona spațiilor plantate (parcuri, grădini, locuri de joacă, scuaruri)
ZF14.1.1	SP1p – Subzona spațiilor plantate propus (parcuri, grădini, locuri de joacă, scuaruri)
ZF14.2	SP2 – Subzonă agrement și sport
ZF14.2.1	SP2p – Subzonă agrement și sport propus
ZF14.3	SP3 – Subzonă spații verzi amenajate și perdele de protecție
ZF14.4	SP4 – Subzonă spații verzi de agrement și servicii mixte de utilitate publică
ZF14.5	SP5 – Subzonă spații verzi de agrement turistic și spații pentru campare

ZF04 – A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE

ZF04.1	A1 – Subzonă unități agrozootehnice
ZF04.2	A2 – Subzonă unități agricole
ZF04.5	A5 – Subzonă mixtă unități agrozootehnice și servicii

ZF13 – GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE

ZF13.1	GC1 – Subzonă cimitire

ZF05 – TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

ZF05.1 – TEe – Subzonă echipare tehnico-edilitară

ZF06 – T – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

ZF06.1 – TR – Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

ZF06.2 – TF – Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

ZF15 – DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

ZF15.1 – DS – Subzonă cu destinație specială

ZF01 – AP – ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

ZF01.1 – AP – Subzonă aflată permanent sub ape

ZF18 – ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL TERITORIULUI

ZF18.1 – UA – Subzonă mixtă unități agricole și servicii

TERENURI ÎN EXTRAVILAN

ZF03	TERENURI AGRICOLE
ZF03.1	Teren arabil
ZF03.2	Terenuri ocupate cu fânețe
ZF03.3	Terenuri ocupate cu pășuni
ZF03.4	Terenuri ocupate cu livezi

ZF02	FOND FORESTIER
ZF17	ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE
ZF01	ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

Terenuri destinate lucrărilor majore de infrastructură rutieră și feroviară

ZF06.1 – TR – Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

ZF06.2 – TF – Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

Terenuri cu construcții în extravilan

ZF04	A – Zonă unități agrozootehnice
ZF04.1	A1 – Subzonă unități agrozootehnice
ZF12	ID – Zonă pentru unități industriale și de depozitare
ZF12.5	ID5 – Subzonă unități depozitare și servicii
ZF05	TE – Zonă echipare tehnico-edilitară



ZF05.1	TEe - Subzonă echipare tehnico-edilitară
ZF05.3	Tep - Subzonă destinată resurselor energetice, parc fotovoltaic
ZF13	GC - Zonă gospodăriei comunale
ZF13.2	GC2 - Subzonă alte construcții și amenajări pentru gospodăria comună

ORGANIZAREA PRESCRIPTIILOR LA NIVEL DE SUBZONE FUNCȚIONALE

(1) Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise;

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 - Utilizări interzise;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - Circulații și accese

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Articolul 14 - Împrejmui

SECȚIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.);

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.);

PRESCRIPTII PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

ZFI1 – L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona de locuințe și funcțiuni complementare cuprinde terenurile destinate predominant locuirii individuale, existente și propuse, precum și funcțiunilor complementare compatibile cu locuirea.
- (2) În funcție de caracterul țesutului construit, de etapa de dezvoltare și de profilul funcțional, zona este structurată în următoarele subzone:
 - a. **L1a** – Subzonă de locuire individuală în țesut tradițional existent;
 - b. **L1b** – Subzonă de locuire individuală în țesut nou constituit existent;
 - c. **L2a** – Subzonă de locuire individuală propusă;
 - d. **L2b** – Subzonă de locuire individuală și funcțiuni mixte propusă;
 - e. **L2c** – Subzonă de locuire individuală și servicii mixte propusă.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) În toate subzonele funcționale **L1a, L1b, L2a, L2b și L2c** sunt admise:

- a. locuințe individuale;
- b. locuințe individuale care includ spații destinate profesiunilor liberale;
- c. locuințe individuale care includ funcțiuni complementare compatibile cu locuirea;
- d. anexe gospodărești aferente locuirii;
- e. intervenții de construire, reconstruire, consolidare, extindere, modernizare, reabilitare și eficientizare energetică, cu respectarea reglementărilor specifice fiecărei subzone;
- f. spații verzi amenajate, grădini și plantații aferente locuirii;
- g. parcaje și accese aferente funcțiunilor admise;
- h. construcții și instalații tehnico-edilitare necesare deservirii zonei.

Prevederi specifice subzonelor

- (2) În subzona L1a – Subzonă de locuire individuală în țesut tradițional existent, sunt admise:
- a. locuințe individuale cu caracter rural, integrate în structura tradițională a gospodăriei;
 - b. funcțiuni complementare de mici dimensiuni compatibile cu locuirea, precum servicii profesionale, cabinete medicale, comerț de proximitate și activități meșteșugărești;
 - c. activități meșteșugărești locale și manufacturiere de mici dimensiuni, precum tâmplărie, croitorie, țesut, ceramică, artizanat și alte activități similare;
 - d. pensiuni și pensiuni agroturistice de capacitate redusă, integrate în gospodăria existentă;
 - e. conversia funcțională a anexelor gospodărești tradiționale pentru funcțiuni compatibile cu locuirea;
 - f. sere, solarii, livezi, grădini și activități agricole la nivelul gospodăriei.
- (3) Pe loturile libere de construcții situate în subzona L1a, sunt admise locuințe individuale și funcțiuni complementare numai cu respectarea caracterului țesutului tradițional existent, inclusiv:
- a. modul de amplasare a construcției față de stradă;
 - b. ritmul și scara frontului construit;



- c. raportul dintre locuință, curte, anexe și grădină;
- d. volumetria, regimul de înălțime și aspectul exterior caracteristice zonei;
- e. caracterul parcelarului existent.

(4) În subzona L1b – Subzonă de locuire individuală în țesut nou existent, sunt admise suplimentar:

- a. comerț alimentar și nealimentar de proximitate, de mici dimensiuni, destinat deservirii populației din zonă;
- b. servicii profesionale și servicii de proximitate compatibile cu funcțiunea de locuire;
- c. cabinete medicale, cabinete stomatologice, farmacii și alte servicii medicale de proximitate;
- d. unități de alimentație publică de mici dimensiuni, compatibile cu caracterul predominant rezidențial al subzonei;
- e. structuri de cazare de capacitate redusă, compatibile cu funcțiunea de locuire;
- f. locuri de joacă și amenajări de recreere de proximitate.

(5) În subzona L2a – Subzonă de locuire individuală propusă, sunt admise suplimentar:

- a. comerț alimentar și nealimentar de proximitate, de mici dimensiuni;
- b. servicii profesionale și servicii de proximitate compatibile cu funcțiunea de locuire;
- c. cabinete medicale, cabinete stomatologice, farmacii și alte servicii medicale de proximitate;
- d. unități de alimentație publică de mici dimensiuni, compatibile cu caracterul predominant rezidențial;
- e. structuri de cazare de capacitate redusă;
- f. locuri de joacă și amenajări de recreere de proximitate.

(6) În subzona L2b – Subzonă de locuire individuală și funcțiuni mixte propusă, sunt admise suplimentar:

- a. comerț alimentar și nealimentar;
- b. servicii profesionale, administrative și servicii destinate populației;
- c. unități de alimentație publică, precum restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, bistrouri și alte unități similare;
- d. structuri de cazare turistică, precum pensiuni, pensiuni agroturistice și alte structuri de capacitate compatibilă cu caracterul subzonei;
- e. unități de învățământ și educație, precum creșe, grădinițe, școli și servicii educaționale;
- f. servicii medicale și sociale;
- g. funcțiuni culturale și comunitare;
- h. terenuri și amenajări sportive;
- i. spații verzi amenajate, parcuri, scuaruri, locuri de joacă și spații de recreere;
- j. terase și amenajări exterioare aferente funcțiunilor de alimentație publică și recreere;
- k. alte servicii și dotări compatibile cu locuirea și cu caracterul mixt al subzonei.

(7) În subzona L2c – Subzonă de locuire individuală și servicii mixte propusă, sunt admise suplimentar:

- a. comerț alimentar și nealimentar;
- b. servicii profesionale, administrative și servicii destinate populației;
- c. sedii de firme, birouri și spații pentru activități administrative;
- d. unități de alimentație publică;

- e. servicii medicale și sociale;
- f. showroom-uri și spații de prezentare și desfacere;
- g. servicii și activități economice compatibile cu funcțiunea predominantă de locuire;
- h. spații de depozitare aferente activităților comerciale și de servicii admise în subzonă;
- i. spații verzi amenajate și amenajări de recreere;
- j. parcaje, platforme și amenajări necesare funcțiunilor admise.

- (8) În subzona **L2c**, funcțiunea de locuire rămâne funcțiunea dominantă, iar funcțiunile comerciale, de servicii, birouri și depozitare vor fi integrate astfel încât să nu determine transformarea subzonei într-o zonă predominant industrială sau de depozitare.

Articolul 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiunile comerciale și de servicii admise în subzonele de locuire sunt permise cu condiția să fie compatibile cu caracterul predominant rezidențial al zonei și să nu genereze disconfort prin zgomot, vibrații, mirosuri, emisii, trafic sau activități de aprovizionare incompatibile cu locuirea.
- (2) În subzonele **L1a, L1b și L2a**, funcțiunile comerciale și de servicii de proximitate sunt admise cu următoarele condiții:
- a. să fie de dimensiuni reduse și destinate în principal deservirii populației din zonă;
 - b. să nu genereze transporturi grele;
 - c. aprovizionarea și activitățile aferente să nu afecteze circulația pe domeniul public sau proprietățile învecinate;
 - d. parcajele necesare funcțiunii să fie asigurate în interiorul parcelei;
 - e. activitățile și eventualele spații de depozitare aferente să fie organizate în interiorul construcțiilor sau în spații special amenajate și ecranate;
 - f. să nu producă zgomot, vibrații, mirosuri, emisii sau alte forme de disconfort peste limitele admise pentru zonele de locuire.
- (3) În subzona **L1a – locuire individuală în țesut tradițional existent**, funcțiunile complementare sunt admise suplimentar cu condiția:
- a. să nu modifice caracterul predominant rezidențial și rural al gospodăriei;
 - b. să fie integrate în construcția principală sau în construcții secundare compatibile ca volumetrie și amplasare cu structura gospodăriei tradiționale;
 - c. conversia anexelor gospodărești existente să nu conducă la alterarea elementelor arhitecturale sau ambientale valoroase;
 - d. activitățile să nu conducă la ocuparea excesivă a curții și a grădinii posterioare prin parcaje, platforme sau construcții auxiliare.
- (4) Structurile de cazare de capacitate redusă admise în **L1a, L1b și L2a** sunt permise cu următoarele condiții:
- a. să fie compatibile cu caracterul predominant rezidențial al subzonei;
 - b. să fie asigurate în interiorul parcelei locurile de parcare necesare;
 - c. accesurile și aprovizionarea să nu genereze perturbări ale circulației locale;
 - d. activitatea să nu genereze disconfort incompatibil cu locuirea;
 - e. în L1a, construcțiile și amenajările aferente să se integreze în caracterul gospodăriei tradiționale.



- (5) Anexele gospodărești destinate activităților agricole la nivelul gospodăriei, inclusiv adăposturile pentru animale, depozitele pentru produse agricole, serele, solarile și alte construcții similare, sunt admise cu respectarea legislației sanitare, sanitar-veterinare, de protecție a mediului și a condițiilor specifice fiecărei subzone.
- (6) Construcțiile destinate creșterii animalelor la nivelul gospodăriei se vor amplasa și dimensiona cu respectarea distanțelor de protecție sanitară și a capacităților maxime prevăzute de legislația în vigoare.
- (7) Funcțiunile de sănătate și serviciile sociale de proximitate sunt admise cu condiția:
- a. dimensionării acestora în raport cu caracterul subzonei;
 - b. asigurării accesurilor și locurilor de parcare necesare în interiorul parcelei;
 - c. respectării normativelor specifice funcțiunii;
 - d. evitării generării unor fluxuri de utilizatori incompatibile cu caracterul predominant rezidențial al zonei.

Prevederi specifice subzonelor L2b și L2c

- (8) În subzona **L2b – locuire individuală și funcțiuni mixte propusă**, funcțiunile comerciale, de servicii, alimentație publică, cazare, învățământ, sport, recreere, cultură și alte dotări admise prin Articolul 1 sunt permise cu condiția:
- a. să fie integrate într-o structură urbanistică coerentă, în care locuirea să rămână o funcțiune importantă a subzonei;
 - b. să fie asigurate accesele carosabile și pietonale corespunzătoare capacității funcțiunilor;
 - c. să fie asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei;
 - d. activitățile de aprovizionare și serviciu să fie organizate astfel încât să nu afecteze zonele de locuire adiacente;
 - e. funcțiunile generatoare de zgomot sau fluxuri importante să fie amplasate și organizate astfel încât să fie protejate locuințele existente și propuse;
 - f. terasele, terenurile de sport și amenajările de recreere să respecte normele privind zgomotul și protecția vecinătăților.
- (9) În subzona **L2c – locuire individuală și servicii mixte propusă**, funcțiunile de servicii, comerț, birouri, sedii de firme, showroom-uri și spațiile de depozitare aferente sunt admise cu următoarele condiții:
- a. locuirea să rămână funcțiunea dominantă la nivelul subzonei;
 - b. spațiile de depozitare să fie aferente activităților comerciale sau de servicii desfășurate pe aceeași parcelă și să nu funcționeze ca depozite logistice independente;
 - c. să nu fie necesar accesul frecvent al vehiculelor grele prin interiorul zonelor de locuire;
 - d. aprovizionarea și accesul de serviciu să fie organizate, pe cât posibil, dinspre artera rutieră principală sau din circulațiile destinate funcțiunilor mixte;
 - e. activitățile să nu genereze poluare, zgomot, vibrații, mirosuri sau alte efecte incompatibile cu locuirea;
 - f. depozitarea exterioară vizibilă din spațiul public nu este admisă;
 - g. parcajele și spațiile de manevră necesare funcțiunilor să fie asigurate în interiorul parcelei;
 - h. funcțiunile cu caracter comercial și de servicii să fie integrate arhitectural și peisagistic în caracterul mixt-rezidențial al subzonei.

- (10) Mansardarea, extinderea sau supraetajarea construcțiilor existente se admite numai cu respectarea regimului maxim de înălțime, P.O.T., C.U.T. și a prevederilor privind aspectul exterior specifice fiecărei subzone.

Articolul 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise sau admise cu condiționări prin prezentul regulament.
- (2) Sunt interzise utilizările care, prin natura, dimensiunea sau modul de funcționare, produc poluare, zgomot, vibrații, mirosuri, trafic greu, risc tehnologic sau alte forme de disconfort incompatibile cu caracterul predominant rezidențial al zonei.
- (3) Sunt interzise activitățile industriale, de producție sau depozitare care nu sunt compatibile cu locuirea și care necesită fluxuri importante de aprovizionare, manipulare sau transport greu.
- (4) Sunt interzise depozitățile exterioare de materiale, deșeuri, utilaje, autovehicule dezafectate sau alte bunuri care afectează imaginea zonei sau proprietățile învecinate.
- (5) Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice, stabilitatea terenurilor sau construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (6) Sunt interzise lucrările de terasament care provoacă scurgerea necontrolată a apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (7) Sunt interzise construcțiile și amenajările care împiedică accesul la rețelele tehnico-edilitare, la culoarele de protecție sau la infrastructurile publice existente.

Prevederi specifice subzonelor

- (8) **În subzona L1a – locuire individuală în țesut tradițional existent, sunt interzise suplimentar:**
- a. construcțiile care alterează caracterul tradițional al frontului stradal și al gospodăriei;
 - b. construcțiile cu volumetrie, regim de înălțime sau amplasare incompatibile cu țesutul tradițional;
 - c. divizările sau comasările de parcele care conduc la pierderea caracterului parcelarului tradițional;
 - d. ocuparea excesivă a părții posterioare a parcelei în detrimentul grădinii și al structurii tradiționale a gospodăriei;
 - e. activitățile comerciale, de servicii sau cazare care depășesc scara de proximitate și generează fluxuri incompatibile cu caracterul rezidențial și rural al zonei.
- (9) **În subzona L1b – locuire individuală în țesut nou existent, sunt interzise suplimentar:**
- a. activitățile industriale și de depozitare cu caracter independent;
 - b. funcțiunile comerciale sau de servicii care generează trafic greu ori disconfort incompatibil cu locuirea;
 - c. construcțiile care depășesc regimul de înălțime și indicatorii urbanistici specifici subzonei.



(10) În subzona L2a – locuire individuală propusă, sunt interzise suplimentar:

- a. funcțiunile cu caracter industrial, logistic sau de depozitare independentă;
- b. dezvoltările cu densitate și regim de înălțime care contravin caracterului rezidențial redus și principiilor de integrare inspirate din țesutul tradițional;
- c. activitățile comerciale și de servicii de amploare care modifică caracterul predominant de locuire.

(11) În subzona L2b – locuire individuală și funcțiuni mixte propusă, sunt interzise:

- a. activitățile industriale poluante;
- b. depozitarea logistică independentă și platformele de depozitare exterioară;
- c. activitățile care necesită transport greu frecvent prin zonele de locuire;
- d. funcțiunile care generează risc tehnologic, poluare sau disconfort incompatibil cu locuirea și cu funcțiunile publice ale subzonei.

(12) În subzona L2c – locuire individuală și servicii mixte propusă, sunt interzise:

- a. unitățile industriale și activitățile productive poluante;
- b. depozitele logistice independente, halele de depozitare de mare capacitate și platformele de depozitare exterioară;
- c. activitățile care implică fluxuri frecvente de transport greu prin zona de locuire;
- d. service-urile auto, vopsitoriile, tinichigieria și alte activități cu impact comparabil, dacă nu sunt amplasate și organizate astfel încât să fie eliminate efectele incompatibile cu locuirea;
- e. funcțiunile care conduc la transformarea subzonei într-o zonă predominant industrială, logistică sau comercială.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se vor respecta următoarele dimensiunile minime ale parcelarului:

Regim de construire	Parcelă în zone constituite		Parcelări noi	
	Suprafață (m ²)	Front la stradă (m)	Suprafață (m ²)	Front la stradă (m)
Izolată	200	12	500	15

- (2) Parcelele existente la data aprobării prezentului P.U.G., care nu îndeplinesc dimensiunile minime prevăzute la alin. (1), pot fi menținute și utilizate pentru construire, în măsura în care permit respectarea condițiilor de amplasare, acces, echipare edilitară, P.O.T., C.U.T. și a celorlalte prevederi specifice subzonei.
- (3) Parcelele existente cu suprafața mai mică de 200 m² vor putea deveni construibile prin comasare cu una dintre parcelele învecinate, astfel încât să fie îndeplinite condițiile necesare construirii.
- (4) Nu se admit parcelări care conduc la:
 - a. parcele fără acces direct sau legal asigurat la un drum public;

- b. parcele cu forme sau dimensiuni care nu permit amplasarea corespunzătoare a construcțiilor;
- c. realizarea unor accesuri improprii sau a unor fundături necorespunzătoare;
- d. densificarea excesivă a țesutului construit;
- e. afectarea accesului la rețelele tehnico-edilitare sau la infrastructurile publice.

Prevederi specifice subzonelor

(5) **În subzona L1a** – Subzonă de locuire individuală în țesut tradițional existent:

- a. se va urmări menținerea parcellarului tradițional existent, caracterizat predominant prin parcele înguste și adânci;
- b. se va evita divizarea transversală a parcelelor atunci când aceasta conduce la pierderea caracterului specific al parcellarului tradițional sau la apariția unor loturi atipice structurii existente;
- c. se vor evita comasările excesive care conduc la dispariția ritmului tradițional al parcellarului și al frontului stradal;
- d. pe loturile libere existente, construirea se va realiza cu păstrarea relației specifice dintre *locuință – curte – anexe gospodărești – grădină*;
- e. în cazul parcelărilor noi rezultate prin divizarea unor loturi existente, se va urmări păstrarea caracterului alungit al parcelei și a unei deschideri la stradă compatibile cu parcellarul tradițional.

(6) **În subzona L1b** – Subzonă de locuire individuală în țesut nou existent, se va păstra, de regulă, structura parcellarului constituit prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. Divizările și comasările ulterioare sunt admise cu respectarea dimensiunilor minime prevăzute la alin. (1) și fără afectarea structurii circulațiilor și a organizării urbanistice existente.

(7) **În subzona L2a** – Subzonă de locuire individuală propusă, parcelările noi vor urmări constituirea unui țesut rezidențial coerent, inspirat din caracteristicile parcellarului tradițional al comunei, prin:

- a. utilizarea predominantă a parcelelor dezvoltate în adâncime;
- b. evitarea loturilor excesiv de late și puțin adânci;
- c. asigurarea unei suprafețe suficiente pentru organizarea locuinței, curții, anexelor și grădinii;
- d. evitarea fragmentării excesive a terenurilor.

(8) **În subzona L2b** – Subzonă de locuire individuală și funcțiuni mixte propusă, dimensiunea și forma parcelelor vor fi stabilite în raport cu funcțiunea propusă, cu respectarea dimensiunilor minime prevăzute la alin. (1) pentru locuirea individuală și cu asigurarea suprafețelor necesare pentru accese, parcaje, spații verzi și celelalte amenajări aferente funcțiunii.

(9) **În subzona L2c** – Subzonă de locuire individuală și servicii mixte propusă, dimensiunea și forma parcelelor destinate funcțiunilor mixte vor permite organizarea corespunzătoare a construcțiilor, acceselor, parcajelor, spațiilor de manevră și spațiilor verzi în interiorul proprietății, fără afectarea parcelelor destinate locuirii.



- (10) Pentru funcțiunile publice, comerciale și de servicii admise în subzonele L2b și L2c, suprafața parcelei va fi dimensionată în funcție de capacitatea și cerințele specifice funcțiunii, cu respectarea normelor tehnice aplicabile și a indicatorilor urbanistici stabiliți prin prezentul regulament.

Articolul 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi amplasate pe aliniament sau retrase față de aliniament, în funcție de caracterul existent al frontului stradal, de retragerile construcțiilor învecinate și de reglementările specifice fiecărei subzone, cu respectarea următoarelor condiții:
- a. în cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasate se va solicita avizul administratorului drumului, în condițiile legislației în vigoare;
 - b. în cazul în care construcțiile existente pe parcelele învecinate prezintă o retragere dominantă față de aliniament, noile construcții vor urmări această retragere;
 - c. în situația în care retragerile construcțiilor învecinate sunt diferite, amplasarea construcției noi se va realiza prin raportare la caracterul dominant al frontului stradal, astfel încât să se asigure continuitatea și coerența acestuia.
- (2) **În subzona L1a** – Subzonă de locuire individuală în țesut tradițional existent, noile construcții vor respecta modul tradițional de amplasare față de stradă și alinierea dominantă a construcțiilor existente pe frontul respectiv. Pe loturile libere, clădirea principală se va amplasa astfel încât să continue ritmul și caracterul frontului construit existent.
- (3) **În subzona L1b** – Subzonă de locuire individuală în țesut nou existent, se vor respecta retragerile și aliniamentele caracteristice structurii urbanistice deja constituite. În cazul completării fronturilor construite, noile clădiri vor urmări retragerea dominantă existentă.
- (4) **În subzona L2a** – Subzonă de locuire individuală propusă, clădirile se vor amplasa astfel încât să formeze fronturi coerente și să păstreze o relație cu strada apropiată de caracterul țesutului tradițional. Retragera față de aliniament se va stabili unitar pe fronturi sau tronsoane de stradă, evitându-se variațiile nejustificate între parcele învecinate.
- (5) **În subzona L2b** – Subzonă de locuire individuală și funcțiuni mixte propusă, se vor respecta următoarele retrageri față de aliniament:
- a. pentru construcțiile de locuințe individuale – minimum 6,00 m;
 - b. pentru construcțiile destinate serviciilor și instituțiilor publice – 10,00 m sau 15,00 m, în funcție de amplasarea și reglementările urbanistice specifice zonei.
- (6) **În subzona L2c** – Subzonă de locuire individuală și servicii mixte propusă, construcțiile se vor amplasa retras față de aliniament, astfel încât să permită organizarea în interiorul parcelei a acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și amenajărilor necesare funcțiunilor admise. Față de viitorul drum județean, amplasarea construcțiilor va respecta retragerile și zonele de protecție stabilite prin reglementările specifice drumului și prin avizul administratorului acestuia.

- (7) Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale, de servicii, alimentație publică, birouri sau alte funcțiuni generatoare de fluxuri de utilizatori, retragerea față de aliniament va permite organizarea corespunzătoare a accesului, a spațiilor pietonale, a parcajelor și a spațiilor verzi, fără afectarea circulației publice.
- (8) În Zonele Istorice de Referință se vor respecta cu prioritate reglementările specifice fiecărui ZIR privind amplasarea construcțiilor față de aliniament și prevederile Studiului istoric de fundamentare.
- (9) Anexele gospodărești se vor amplasa, de regulă, în zona mediană sau posterioară a parcelei și nu vor constitui element dominant al frontului stradal. În subzona **L1a**, amplasarea acestora va urmări organizarea tradițională a gospodăriei.
- (10) Pe parcelele de colț, amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea retragerilor față de ambele aliniamente și a condițiilor de vizibilitate și siguranță a circulației în intersecții.

Articolul 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) În cazul în care pe una dintre parcelele adiacente există un calcan al unei construcții principale amplasat pe limita de proprietate, se va urmări alipirea noii construcții la acesta, cu respectarea normelor tehnice aplicabile.
- (2) Față de limitele laterale ale parcelei care nu prezintă calcane, construcțiile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (3) În Zonele Istorice de Referință se vor respecta suplimentar prevederile specifice fiecărui ZIR privind amplasarea construcțiilor pe parcelă și păstrarea structurii tradiționale a gospodăriei.
- (4) Pentru parcelările noi, construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (5) În cazul parcelelor alungite, caracteristice structurii agrare tradiționale, amplasarea construcțiilor se va realiza astfel încât să se păstreze o zonă liberă și plantată în partea posterioară a lotului, destinată grădinii, plantațiilor sau altor utilizări compatibile cu caracterul gospodăriei.
- (6) Se interzice amplasarea construcțiilor principale pe limita posterioară a parcelei, cu excepția situației în care pe parcela învecinată există un calcan al unei construcții principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- (7) Anexele gospodărești care adăpostesc animale, precum grajduri, cotețe, țarcuri sau alte construcții similare, se vor retrage cu minimum 5,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și cu respectarea distanțelor și condițiilor sanitare și sanitar-veterinare prevăzute de legislația în vigoare.



(8) În subzona L2b, pentru construcțiile de locuințe individuale se va respecta o retragere minimă de 10,00 m față de limita posterioară a parcelei, conform reglementărilor urbanistice aferente zonei.

Articolul 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va realiza cu respectarea normelor privind însorirea, iluminarea naturală, securitatea la incendiu, igiena și sănătatea populației.
- (2) Distanța dintre două clădiri amplasate pe aceeași parcelă va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.
- (3) Distanța prevăzută la alin. (2) poate fi redusă, fără a fi mai mică de 3,00 m, numai în situațiile în care fațadele opuse nu prezintă ferestre ale încăperilor care necesită iluminare naturală și cu respectarea normelor de securitate la incendiu.
- (4) Amplasarea construcțiilor va urmări, pe cât posibil, organizarea caracteristică gospodăriei rurale locale: locuința în partea dinspre stradă, anexele în zona mediană sau posterioară și grădina în partea din spate a parcelei.
- (5) În Zonele Istorice de Referință se vor respecta prevederile specifice privind organizarea tradițională a parcelei.

Articolul 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă parcela beneficiază de acces carosabil la un drum public, direct sau prin servitute legal constituită, conform destinației construcției.
- (2) Accesul carosabil individual al unei parcele va avea o lățime liberă minimă de **3,50 m**. Pentru construcțiile la care, datorită funcțiunii, este necesar accesul autospecialelor de intervenție, lățimea liberă minimă va fi de **4,00 m**, iar înălțimea liberă pe traseul de acces va fi de minimum **4,50 m**.
- (3) Dacă accesul se realizează printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate, acesta va avea următoarele caracteristici:
 - a. lățime minimă de **5,00 m**, pentru o lungime maximă de **30,00 m**;
 - b. lățime minimă de **8,00 m**, pentru o lungime maximă de **100,00 m**;
 - c. lățime minimă de **10,00 m**, dacă lungimea depășește **100,00 m**.
- (4) Nu se admit fundături mai mari de **100,00 m**.
- (5) Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale sau de servicii se vor asigura accese corespunzătoare pentru utilizatori, personal și aprovizionare. Pentru unitățile comerciale de dimensiuni reduse, cu suprafața comercială de până la **150 mp**, nu este obligatorie separarea acceselor.
- (6) În funcție de destinația și capacitatea construcției, în interiorul parcelei se vor prevedea:
 - a. alei carosabile și pietonale;

b. locuri de parcare;

c. după caz, platforme de aprovizionare sau pentru colectarea deșeurilor.

(7) Stabilirea numărului și localizarea acceselor din drumurile clasate se vor realiza astfel încât să nu afecteze siguranța și fluența circulației, cu avizul administratorului drumului.

Articolul 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de locuri de parcare pentru construcțiile de locuințe va fi de minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, amplasate în interiorul parcelei.

(2) Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale sau de servicii admise în zonă, necesarul de locuri de parcare va fi de:

- a. un loc de parcare la 50 mp suprafață comercială, pentru unități de până la 400 mp;
- b. un loc de parcare la 25 mp suprafață comercială, pentru unități de peste 400 mp;
- c. pentru unitățile de alimentație publică, un loc de parcare la 25 mp suprafață comercială sau un loc de parcare la 4 locuri de servire.

(3) Atunci când pe aceeași parcelă se prevăd funcțiuni diferite, necesarul de locuri de parcare va fi determinat prin însumarea numărului de locuri necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(4) Amplasarea parcajelor și a spațiilor de manevră aferente se va realiza obligatoriu în interiorul parcelei.

(5) Parcajele aferente construcțiilor și amenajărilor accesibile publicului vor include, după caz, locuri rezervate persoanelor cu dizabilități, dimensionate și amplasate conform reglementărilor în vigoare.

Articolul 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) În subzona L1a – Subzonă de locuire individuală în țesut tradițional existent:

a. regimul maxim de înălțime admis este P+1;

b. pentru păstrarea caracterului tradițional al țesutului se recomandă, cu prioritate, regimurile P și P+M;

c. înălțimea maximă admisă la cornișă este de 5,50 m;

d. înălțimea maximă admisă la coamă este de 9,00 m;

e. anexele gospodărești vor avea, de regulă, regim de înălțime P sau P+M.

(2) În subzona L1b – Subzonă de locuire individuală în țesut nou existent:

a. regimul maxim de înălțime admis este P+1;



b. înălțimea maximă admisă la cornișă sau atic este de 8,00 m;

c. înălțimea maximă admisă la coamă este de 11,00 m.

(3) În subzona L2a – Subzonă de locuire individuală propusă:

a. regimul maxim de înălțime admis este P+1;

b. se va urmări menținerea unei scări reduse a construcțiilor, compatibilă cu caracterul rural și cu țesutul tradițional al localității;

c. înălțimea maximă admisă la cornișă sau atic este de 6,00 m;

d. înălțimea maximă admisă la coamă este de 9,00 m.

(4) În subzona L2b – Subzonă de locuire individuală și funcțiuni mixte propusă:

a. pentru locuințele individuale, regimul maxim de înălțime admis este $(S)+P+1E+ER/M$, cu înălțimea maximă la cornișă de 8,00 m și înălțimea maximă la coamă de 11,00 m;

b. pentru construcțiile destinate serviciilor și instituțiilor publice, regimul maxim de înălțime admis este $(S)+P+2E+ER/M$, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,00 m și înălțimea maximă la coamă de 16,00 m.

(5) În subzona L2c – Subzonă de locuire individuală și servicii mixte propusă:

a. pentru locuințele individuale, regimul maxim de înălțime admis este P+1;

b. pentru construcțiile destinate serviciilor, birourilor, comerțului și celorlalte funcțiuni mixte admise, regimul maxim de înălțime admis este P+2;

c. înălțimea maximă admisă la cornișă sau atic pentru construcțiile cu regim P+2 este de 12,00 m;

d. înălțimea maximă admisă la coamă este de 16,00 m.

(6) Realizarea mansardelor este admisă numai în interiorul volumului acoperișului, cu respectarea regimului maxim de înălțime, a înălțimilor maxime, P.O.T. și C.U.T. stabilite pentru fiecare subzonă.

Articolul 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Condiții generale

- (1) Construcțiile noi, extinderile și intervențiile asupra construcțiilor existente vor urmări integrarea în caracterul rural specific comunei Parța, prin raportare la scara fondului construit, caracterul frontului stradal, volumetria, materialele și cromatica dominante în zona în care sunt amplasate.
- (2) În subzonele cu țesut tradițional, în special în L1a, se va urmări păstrarea caracterului gospodăriei rurale și a tipologiilor arhitecturale specifice localității, caracterizate prin volume simple, dezvoltate predominant longitudinal, cu locuința orientată către stradă și cu anexe și grădini dezvoltate în profunzimea parcelei.
- (3) În subzonele de dezvoltare recentă sau propusă L1b, L2a, L2b și L2c, este admisă utilizarea unui limbaj arhitectural contemporan, cu condiția integrării acestuia în scara și caracterul general al localității. Se vor evita volumetriile excesiv fragmentate, formele geometrice stridente și elementele decorative fără legătură cu caracterul rural al zonei.
- (4) În subzona L2a, arhitectura construcțiilor noi va urmări, prin volumetrie, scară, proporții și relația cu parcela, o reinterpretare contemporană a caracterului tradițional al localității.
- (5) În subzonele L2b și L2c, unde sunt admise funcțiuni mixte și regimuri de înălțime mai mari, arhitectura poate avea un caracter contemporan mai pronunțat, cu condiția evitării volumelor dominante, a contrastelor excesive și a soluțiilor care produc o ruptură vizuală față de zonele de locuire învecinate.

Acoperișuri și învelitori

- (6) Pentru construcțiile amplasate în țesutul tradițional L1a, se vor utiliza cu prioritate acoperișuri în două sau patru ape, corespunzătoare tipologiilor identificate în comuna Parța, inclusiv acoperișuri în două ape cu fronton triunghiular sau teșit, cu latura scurtă sau lungă orientată către stradă. Studiul istoric identifică aceste tipologii ca fiind caracteristice fondului construit local.
- (7) Pentru acoperișurile cu învelitoare ceramică se recomandă pante de aproximativ 40°–45°, în concordanță cu tipologiile tradiționale identificate. Studiul istoric menționează pentru acoperișurile tradiționale cu țiglă ceramică pante de aproximativ 45°.
- (8) În subzonele L1b și L2a, se recomandă acoperișuri în pantă, în special în două ape, cu forme simple și proporții apropiate de arhitectura rurală locală. Sunt admise soluții contemporane, cu condiția unei integrări coerente în frontul construit.
- (9) În subzonele L2b și L2c, forma acoperișului se va adapta funcțiunii și soluției arhitecturale. Sunt admise inclusiv soluții contemporane, cu condiția ca acestea să nu genereze volume disproportionale sau dominante în raport cu zonele de locuire învecinate.



- (10) Sunt interzise, în special în L1a și în Zonele Istorice de Referință, acoperișurile excesiv fragmentate, pantele frânte fără justificare funcțională, mansardele false, lucarnele supradimensionate și formele de acoperiș străine tipologiilor locale.
- (11) Pentru construcțiile cu caracter tradițional se recomandă utilizarea țiglei ceramice în culori naturale, predominant brun-cărămiziu și tonuri apropiate. În zonele protejate se va evita utilizarea învelitorilor puternic reflectorizante și a tablei care imită țigla, conform recomandărilor Studiului istoric.

Fațade și materiale

- (12) Fațadele vor avea o tratare simplă și unitară. Se recomandă utilizarea tencuielilor mate, a cărămizii aparente, lemnului și a altor materiale compatibile cu caracterul rural și arhitectural al comunei.
- (13) Cromatica va utiliza predominant culori deschise, naturale și nesaturate, precum alb, alb-cald, crem, bej, ocru deschis, tonuri de pământ și alte nuanțe apropiate.
- (14) Sunt interzise culorile stridente sau fluorescente, suprafețele puternic reflectorizante, placările decorative excesive, imitațiile de materiale naturale de slabă calitate și elementele decorative pseudo-istorice sau fără legătură cu specificul local.
- (15) În subzonele L2b și L2c sunt admise materiale și soluții contemporane, inclusiv suprafețe vitrate mai ample, cu condiția unei compoziții unitare și a evitării fațadelor puternic reflectorizante sau a contrastelor cromatice excesive.

Goluri și tâmplărie

- (16) În subzona L1a, se va păstra un raport echilibrat între suprafețele pline și golurile fațadelor, iar golurile orientate către spațiul public vor avea proporții compatibile cu tipologiile tradiționale ale localității.
- (17) Se recomandă ferestre cu proporție predominant verticală sau apropiată de aceasta și tâmplării din lemn sau alte materiale contemporane cu aspect și cromatică compatibile cu fațada.
- (18) În subzonele de dezvoltare recentă și propusă sunt admise suprafețe vitrate mai ample și goluri cu expresie contemporană, cu condiția unei compoziții arhitecturale echilibrate.

Elemente arhitecturale, echipamente tehnice și integrare în gospodărie

- (19) La construcțiile existente cu valoare arhitecturală sau ambientală se vor conserva, după caz, frontoanele, cornișele, ancadramentele, tâmplăriile, obloanele, prispele, stâlpii și celelalte elemente caracteristice identificate prin Studiul istoric.
- (20) Pentru construcțiile noi se va evita copierea literală a elementelor istorice. Integrarea în specificul local se va realiza prin reinterpretarea contemporană a proporțiilor, volumetriei, materialelor și tipologiilor tradiționale.

- (21) Panourile solare și fotovoltaice, unitățile exterioare de climatizare, antenele și celelalte echipamente tehnice vor fi integrate discret în arhitectura clădirii și vor fi amplasate, pe cât posibil, astfel încât să fie cât mai puțin vizibile din spațiul public.
- (22) În subzonele L1a și L2a, anexele gospodărești vor avea o volumetrie și o înălțime subordonate construcției principale și vor fi integrate în organizarea gospodăriei.
- (23) Se recomandă păstrarea arborilor maturi, a pomilor și a vegetației existente care contribuie la caracterul ambiental al gospodăriilor și al fronturilor stradale.
- (24) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente învecinate și cu caracterul dominant al frontului stradal.

Dispoziții specifice Zonelor Istorice de Referință

- (25) În perimetrul Zonelor Istorice de Referință se vor respecta suplimentar reglementările specifice stabilite prin Studiul istoric de fundamentare.
- (26) În ZIR 2 – Vatra satului Parța, se va acorda prioritate păstrării caracterului tradițional al țesutului și fondului construit, respectiv a volumetriilor reduse, acoperișurilor în pantă, învelitorilor ceramice, fațadelor simple și relației tradiționale dintre construcție, stradă și parcelă. Studiul identifică această zonă ca având cel mai ridicat grad de coerență morfologică rurală.
- (27) În ZIR 3 și ZIR 4, arhitectura poate avea caracter contemporan, fiind însă recomandată preluarea unor elemente caracteristice arhitecturii locale – acoperișuri în pantă, volumetrii simple, materiale de calitate și cromatică discretă – pentru realizarea unei tranziții coerente față de vatra tradițională.
- (28) În cazul în care reglementările specifice unui ZIR stabilesc prevederi mai restrictive privind volumetria, forma și panta acoperișului, materialele, cromatică, proporția golurilor sau alte elemente de arhitectură, se vor aplica prevederile specifice zonei respective.

Articolul 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Construcțiile se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, acolo unde acestea există și sunt disponibile tehnic, în condițiile legislației și normelor tehnice în vigoare.
- (2) În zonele de extindere ale intravilanului, până la extinderea și punerea în funcțiune a rețelelor publice de alimentare cu apă și canalizare, se pot admite soluții individuale, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor și autorizațiilor necesare. Pentru alimentarea cu apă se pot utiliza instalații de capacitate mică, de până la 0,2 l/s, iar pentru evacuarea apelor uzate se pot utiliza instalații individuale de capacitate mică de preepurare.
- (3) După extinderea și punerea în funcțiune a rețelelor publice de alimentare cu apă și canalizare în zonele de extindere ale intravilanului, racordarea construcțiilor la acestea va fi obligatorie, în condițiile legislației în vigoare.



- (4) Racordarea construcțiilor la rețeaua publică de gaze naturale se va realiza acolo unde aceasta este disponibilă tehnic, în condițiile stabilite de operatorul rețelei și ale legislației în vigoare.
- (5) Branșamentele aferente construcțiilor noi se vor realiza, de regulă, îngropat.
- (6) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în arhitectura construcțiilor, astfel încât să nu afecteze imaginea frontului stradal.
- (7) Se interzice evacuarea apelor meteorice pe parcelele învecinate sau evacuarea necontrolată a acestora pe domeniul public.
- (8) Se va asigura colectarea și evacuarea controlată a apelor meteorice provenite de pe acoperișuri, suprafețe construite, carosabile și mineralizate, în conformitate cu soluțiile tehnice aprobate și cu reglementările în vigoare.
- (9) Echipamentele tehnice vizibile din spațiul public vor fi integrate sau mascate astfel încât să nu afecteze imaginea frontului stradal.
- (10) Fiecare parcelă va dispune de un spațiu amenajat pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, amplasat și organizat astfel încât să permită accesul serviciilor de salubritate fără afectarea circulației publice.
- (11) Pentru construcțiile situate în zone în care racordarea la rețeaua electrică publică nu este posibilă, se admit sisteme individuale de producere a energiei din surse regenerabile, precum panouri solare/fotovoltaice sau alte sisteme similare, cu respectarea normelor tehnice și a condițiilor de integrare arhitecturală și peisagistică.

Articolul 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate suprafețele libere din incinte, neocupate de construcții, circulații, accese, parcaje, platforme, instalații sau alte amenajări funcționale, vor fi amenajate ca spații verzi și plantate.
- (2) Pentru parcelele destinate locuințelor individuale se va asigura o suprafață minimă de spații verzi și plantate de 30% din suprafața totală a parcelei.
- (3) Din suprafața minimă de spații verzi prevăzută la alin. (2), maximum 10% poate fi amenajată peste placă sau peste construcții subterane, cu condiția asigurării unui strat vegetal corespunzător dezvoltării vegetației și a unui sistem adecvat de drenaj.
- (4) Spațiile verzi din incintă vor include minimum un arbore la 100 mp de suprafață verde, utilizându-se cu prioritate specii adaptate condițiilor locale.
- (5) În subzonele L1a și L2a, amenajarea parcelelor va urmări menținerea caracterului verde al gospodăriei, prin păstrarea și integrarea grădinilor, livezilor, plantațiilor și a suprafețelor permeabile, în special în zona mediană și posterioară a lotului.
- (6) Serele și solariile aferente gospodăriei individuale sunt admise cu respectarea prevederilor prezentului regulament privind amplasarea pe parcelă și a dispozițiilor legale aplicabile.

(7) Serele și solariile cu caracter provizoriu, demontabile și fără fundații se vor realiza în condițiile prevăzute de legislația în vigoare. Serele și solariile cu caracter permanent se vor supune regimului aplicabil construcțiilor și anexelor gospodărești, inclusiv în ceea ce privește indicatorii urbanistici, după caz.

(8) În cazul parcelelor cu funcțiuni mixte, necesarul de spații verzi și plantate se va determina în raport cu ponderea și cerințele fiecărei funcțiuni, cu respectarea prevederilor specifice aplicabile acestora.

(9) Parcajele, platformele și circulațiile interioare vor fi amenajate astfel încât să se limiteze impermeabilizarea excesivă a terenului. Se recomandă utilizarea, acolo unde este posibil, a suprafețelor permeabile sau semipermeabile.

(10) Vegetația matură existentă, în special arborii sănătoși care contribuie la caracterul ambiental al gospodăriilor și al fronturilor stradale, se va păstra pe cât posibil și se va integra în amenajarea parcelei.

(11) În subzonele L2b și L2c, spațiile verzi vor fi organizate astfel încât să contribuie la separarea și integrarea funcțiunilor mixte față de locuire, inclusiv prin plantații de protecție, aliniamente și zone verzi tampon, acolo unde natura activității o impune.

Articolul 14. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile vor fi corelate cu arhitectura construcției principale, cu caracterul frontului stradal și cu specificul rural al comunei Parța.

(2) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente și vor putea fi realizate din lemn, grilaje metalice simple, fier forjat cu desen discret sau alte materiale compatibile cu specificul local.

(3) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 1,80 m, putând include un soclu opac cu înălțimea de maximum 0,50 m. În Zonele Istorice de Referință se vor respecta cu prioritate prevederile specifice fiecărui ZIR.

(4) Sunt interzise spre spațiul public împrejmuirile realizate din prefabricate decorative din beton, tablă ondulată sau cutată integral opacă, panouri metalice industriale, policarbonat colorat sau alte materiale incompatibile cu caracterul rural local.

(5) Porțile de acces se vor armoniza cu împrejmuirea și cu arhitectura construcției principale. În zonele cu caracter tradițional se recomandă porți din lemn sau metal cu forme simple și se va urmări păstrarea și restaurarea porților tradiționale valoroase existente.

(6) Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau semitransparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, cu respectarea normelor privind însoirea, ventilarea și relațiile de vecinătate.

(7) Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii, plante cățărătoare sau alte plantații realizate din specii adaptate condițiilor locale.



(8) În subzona L1a și în ZIR 2, împrejuririle vor urmări caracterul tradițional al frontului rural, prin utilizarea unor soluții simple, cu transparență predominantă și materiale compatibile cu arhitectura locală. În interiorul parcelelor se recomandă utilizarea gardurilor vegetale sau a unor delimitări ușoare pentru separarea grădinii, livezii sau curții gospodărești. Studiul istoric recomandă evitarea separărilor permanente care fragmentează vizual grădinile posterioare.

(9) În subzonele L2b și L2c, pentru funcțiunile comerciale și de servicii cu acces public se admite lipsa împrejuririi către spațiul public sau realizarea delimitării prin garduri vii, borduri, plantații ori elemente joase, cu condiția menținerii unei imagini coerente a frontului stradal.

(10) Pe parcelele de colț, împrejuririle vor fi realizate astfel încât să nu afecteze vizibilitatea și siguranța circulației în intersecții.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește diferențiat pe subzone, după cum urmează:

a. pentru subzona L1a – Subzonă de locuire individuală în țesut tradițional existent:

P.O.T. max. = 30%;

b. pentru subzona L1b – Subzonă de locuire individuală în țesut nou existent:

P.O.T. max. = 35%;

c. pentru subzona L2a – Subzonă de locuire individuală propusă:

P.O.T. max. = 30%;

d. pentru subzona L2b – Subzonă de locuire individuală și funcțiuni mixte propusă:

- pentru locuințe individuale: P.O.T. max. = 35%;
- pentru servicii și instituții publice: P.O.T. max. = 40%;

e. pentru subzona L2c – Subzonă de locuire individuală și servicii mixte propusă:

- pentru locuințe individuale: P.O.T. max. = 35%;
- pentru funcțiuni comerciale și de servicii: P.O.T. max. = 40%.

(2) În cazul parcelelor pe care sunt amplasate funcțiuni mixte, P.O.T. maxim se va determina în raport cu funcțiunea dominantă și cu reglementările specifice subzonei, fără depășirea valorii maxime admise pentru funcțiunea cu gradul cel mai ridicat de ocupare permis.

(3) În subzonele L1a și L2a, ocuparea terenului se va realiza astfel încât să se păstreze caracterul specific al gospodăriei și o pondere semnificativă a suprafețelor libere, plantate și a grădinilor.

(4) Pentru funcțiunile complementare care beneficiază de reglementări specifice mai restrictive se va aplica P.O.T. maxim corespunzător funcțiunii respective.

- (5) În Zonele Istorice de Referință se vor respecta valorile P.O.T. maxim stabilite prin reglementările specifice fiecărui ZIR, atunci când acestea sunt mai restrictive decât valorile prevăzute prin prezentul articol.

Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului se stabilește diferențiat pe subzone, după cum urmează:
- a. pentru subzona **L1a** – Subzonă de locuire individuală în țesut tradițional existent: **C.U.T. max. = 0,60 mp ADC/mp teren;**
 - b. pentru subzona **L1b** – Subzonă de locuire individuală în țesut nou existent: **C.U.T. max. = 0,80 mp ADC/mp teren;**
 - c. pentru subzona **L2a** – Subzonă de locuire individuală propusă: **C.U.T. max. = 0,60 mp ADC/mp teren;**
 - d. pentru subzona **L2b** – Subzonă de locuire individuală și funcțiuni mixte propusă:
 - pentru locuințe individuale: **C.U.T. max. = 0,90 mp ADC/mp teren;**
 - pentru servicii și instituții publice: **C.U.T. max. = 1,40 mp ADC/mp teren;**
 - e. pentru subzona **L2c** – Subzonă de locuire individuală și servicii mixte propusă:
 - pentru locuințe individuale: **C.U.T. max. = 0,90 mp ADC/mp teren;**
 - pentru funcțiuni comerciale și de servicii: **C.U.T. max. = 1,20 mp ADC/mp teren.**



ZF09 IS – ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona instituțiilor și serviciilor publice cuprinde terenurile și construcțiile destinate funcțiilor administrative, educaționale, culturale, religioase, comunitare și altor servicii de interes public sau de interes general, existente și propuse în comuna Parța.
- (2) Zona instituțiilor și serviciilor publice are următoarele subzone componente:
 - ZF09.1 – IS1 – Subzonă instituții și servicii publice existente;
 - ZF09.1.1 – IS1p – Subzonă instituții și servicii publice propuse;
 - ZF09.2 – IS2 – Subzonă unități de învățământ;
 - ZF09.4 – IS4 – Subzonă pentru culte;
 - ZF09.5 – IS5 – Subzonă instituții de cultură.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se mențin utilizările existente compatibile cu caracterul zonei și cu funcțiunile stabilite prin prezentul P.U.G.
- (2) Se admit extinderea, modernizarea, reabilitarea, reconversia și completarea dotărilor existente, precum și realizarea de construcții noi corespunzătoare funcțiunii specifice fiecărei subzone.

IS1 – Subzonă instituții și servicii publice existente

- (3) Sunt admise:
 - a. instituții ale administrației publice locale;
 - b. servicii și echipamente publice;
 - c. sedii și spații destinate serviciilor comunitare;
 - d. servicii de interes general;
 - e. spații pentru activități comunitare, întâlniri, formare și informare;
 - f. construcții și amenajări complementare funcțiunii principale.

IS1p – Subzonă instituții și servicii publice propuse

- (4) Sunt admise:
 - a. instituții și servicii publice;

- b. centre comunitare și multifuncționale;
- c. spații pentru activități educaționale, culturale și de formare;
- d. centre pentru promovarea și valorificarea tradițiilor și activităților locale;
- e. spații expoziționale și pentru activități comunitare;
- f. servicii publice și dotări de interes local;
- g. spații verzi și amenajări aferente funcțiunilor publice.

IS2 – Subzonă unități de învățământ

(5) Sunt admise:

- a. creșe;
- b. grădinițe;
- c. unități de învățământ primar și gimnazial;
- d. spații pentru activități educaționale și extracurriculare;
- e. săli și terenuri de sport aferente unităților de învățământ;
- f. spații de joacă;
- g. cantine și alte funcțiuni auxiliare învățământului;
- h. spații verzi și amenajări aferente.

IS4 – Subzonă pentru culte

(6) Sunt admise:

- a. lăcașuri de cult;
- b. case parohiale;
- c. spații și construcții pentru activități religioase, sociale și comunitare aferente cultului;
- d. anexe necesare funcționării lăcașurilor de cult;
- e. spații verzi și amenajări exterioare aferente.

IS5 – Subzonă instituții de cultură



(7) Sunt admise:

- a. muzee;
- b. centre culturale;
- c. biblioteci;
- d. săli pentru expoziții și evenimente culturale;
- e. galerii și spații expoziționale;
- f. centre pentru promovarea patrimoniului, tradițiilor și identității locale;
- g. spații pentru activități educative și culturale;
- h. amenajări și spații verzi aferente.

Articolul 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Funcțiunile complementare celor principale sunt admise numai dacă sunt direct legate de funcționarea instituției sau serviciului public și nu modifică caracterul dominant al subzonei.

(2) Parcajele publice sau private aferente funcțiunilor instituționale și de servicii sunt admise cu următoarele condiții:

- a. să fie amplasate, de regulă, în interiorul parcelei;
- b. accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu afecteze siguranța și fluenta circulației publice;
- c. în cazul funcțiunilor cu fluxuri importante de utilizatori, parcajele să fie dimensionate în raport cu capacitatea obiectivului;
- d. acolo unde configurația parcelei permite, parcajele vor fi amplasate lateral sau posterior față de construcția principală, evitând dominarea frontului stradal.

(3) În subzona **IS1** – instituții și servicii publice existente, extinderea, modernizarea sau schimbarea funcțiunii clădirilor existente este admisă cu condiția menținerii caracterului de interes public sau general și a compatibilității cu funcțiunile învecinate.

(4) În subzona **IS1p** – instituții și servicii publice propuse, funcțiunile culturale, comunitare, educaționale și de promovare a tradițiilor locale, inclusiv centrele de meșteșuguri, sunt admise cu condiția:

- a. integrării într-o structură urbanistică coerentă;
- b. asigurării acceselor și parcajelor necesare;

c. evitării activităților productive cu caracter industrial;

d. desfășurării activităților de producție demonstrativă sau meșteșugărească la scară redusă, compatibilă cu caracterul public și comunitar al zonei.

(5) În subzona **IS2** – unități de învățământ, terenurile și amenajările sportive, locurile de joacă și spațiile pentru activități extracurriculare sunt admise cu condiția respectării normelor specifice privind siguranța, igiena, protecția sănătății și accesibilitatea.

(6) În subzona **IS4** – culte, casele parohiale, anexele și spațiile destinate activităților sociale sau comunitare sunt admise numai în măsura în care sunt funcțional legate de edificiul de cult și nu afectează caracterul reprezentativ al acestuia.

(7) În subzona **IS5** – instituții de cultură, activitățile comerciale de mici dimensiuni, precum puncte de informare, librării, magazine de suveniruri, cafenele sau alte servicii destinate vizitatorilor, sunt admise numai dacă au caracter complementar funcțiunii culturale principale.

(8) În cazul obiectivelor situate în zone cu regim de protecție a patrimoniului construit sau arheologic, intervențiile se vor realiza cu respectarea prevederilor specifice de protecție și a avizelor stabilite de legislația în vigoare.

Articolul 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise sau admise cu condiționări prin prezentul regulament.

(2) Sunt interzise activitățile care, prin natura, amploarea sau modul de funcționare, generează poluare, zgomot, vibrații, mirosuri, trafic greu sau alte forme de disconfort incompatibile cu funcțiunile instituționale și publice.

(3) Sunt interzise activitățile industriale, logistice și depozitarea independentă, cu excepția spațiilor tehnice sau de depozitare strict necesare funcționării instituției ori serviciului public.

(4) Sunt interzise depozitățile exterioare de materiale, deșeuri, utilaje sau alte bunuri care afectează imaginea spațiului public sau funcționarea obiectivului.

(5) Sunt interzise funcțiunile care generează transport greu frecvent sau fluxuri incompatibile cu caracterul instituțional al zonei.

(6) În subzona **IS2** – unități de învățământ, sunt interzise activitățile incompatibile cu funcțiunea educațională și cu normele de protecție sanitară și siguranță aplicabile unităților de învățământ.

(7) În subzona **IS4** – culte, sunt interzise funcțiunile care afectează caracterul religios, reprezentativ sau ambiental al ansamblului.

(8) În subzona **IS5** – instituții de cultură, sunt interzise intervențiile sau funcțiunile care afectează valoarea culturală, arhitecturală, arheologică sau ambientală a obiectivului și a spațiului său de protecție.

(9) Sunt interzise lucrările de terasament care afectează stabilitatea construcțiilor, amenajările publice sau proprietățile învecinate ori determină scurgerea necontrolată a apelor meteorice.



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Pentru construcțiile publice și de servicii dispuse izolat, parcela va avea, de regulă, o suprafață minimă de **500 mp** și un front la stradă de minimum **12,00 m**.

(2) În cazul parcelelor existente care nu îndeplinesc dimensiunile prevăzute la alin. (1), se admite menținerea, modernizarea, extinderea sau reconstruirea funcțiunilor existente, cu condiția respectării prevederilor privind amplasarea, accesul, echiparea edilitară, P.O.T., C.U.T. și a celorlalte reglementări specifice subzonei.

(3) Pentru construcțiile noi, forma și dimensiunile parcelei vor permite amplasarea corespunzătoare a clădirii, a acceselor, parcajelor, spațiilor verzi, platformelor și celorlalte amenajări necesare funcțiunii.

(4) Pentru subzona **IS2 – unități de învățământ**, suprafața parcelei se va dimensiona în raport cu capacitatea unității, necesarul de spații pentru clădiri, curți, terenuri de sport, locuri de joacă, circulații și spații verzi, cu respectarea normelor specifice funcțiunii.

(5) Pentru subzona **IS4 – culte**, se menține parcelarul existent pentru obiectivele de cult existente. Extinderile sau completările se vor realiza numai dacă nu afectează caracterul ansamblului, accesibilitatea, spațiile libere și relația cu frontul stradal.

(6) Pentru subzona **IS5 – instituții de cultură**, se va menține, pe cât posibil, configurația parcelară existentă, în special în cazul obiectivelor cu valoare culturală, istorică sau arheologică. Eventualele modificări ale limitelor parcelei nu vor afecta relația dintre obiectiv, spațiul public și zona sa de protecție.

(7) Pentru subzona **IS1p – instituții și servicii publice propuse**, dimensionarea parcelelor se va realiza în funcție de natura și capacitatea funcțiunii propuse, cu asigurarea suprafețelor necesare pentru construcții, accese, parcaje, spații verzi și amenajări aferente.

(8) Nu se admit parcelări care generează loturi fără acces legal la un drum public sau parcele cu forme și dimensiuni improprii funcțiunii propuse.

Articolul 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Construcțiile vor fi amplasate pe aliniament sau retrase față de aliniament, în funcție de caracterul existent al frontului stradal, de poziția construcțiilor învecinate și de specificul funcțiunii publice.

(2) În cazul în care construcțiile existente pe parcelele învecinate prezintă o retragere dominantă față de aliniament, noile construcții vor urmări, de regulă, această retragere, astfel încât să se asigure continuitatea și coerența frontului construit.

(3) În situația în care retragerile construcțiilor învecinate sunt diferite, amplasarea noii construcții se va realiza prin raportare la caracterul dominant al străzii și la necesitățile funcționale ale obiectivului public.

(4) În cazul construcțiilor amplasate la drumuri clasate, stabilirea amplasamentului și a accesului se va realiza cu respectarea condițiilor stabilite de administratorul drumului și cu obținerea avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

(5) În subzona IS1 – instituții și servicii publice existente, se va menține, de regulă, relația existentă dintre construcție și aliniament. Extinderile sau completările vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze coerența frontului stradal și funcționarea spațiului public.

(6) În subzona IS1p – instituții și servicii publice propuse, construcțiile se vor amplasa astfel încât să permită organizarea corespunzătoare a acceselor, circulațiilor pietonale, parcajelor, spațiilor verzi și a spațiilor publice aferente funcțiunii.

(7) În subzona IS2 – unități de învățământ, amplasarea clădirilor față de aliniament va ține cont de necesitatea asigurării unui spațiu de protecție și reprezentare către stradă, precum și a accesului sigur al elevilor, personalului și vehiculelor de intervenție.

(8) În subzona IS4 – culte, se va menține, pe cât posibil, amplasarea existentă a edificiilor de cult și relația acestora cu spațiul public. Construcțiile noi sau anexele aferente vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze percepția și caracterul reprezentativ al edificiului principal.

(9) În subzona IS5 – instituții de cultură, amplasarea construcțiilor și a eventualelor extinderi va urmări păstrarea relației dintre obiectiv, spațiul public și cadrul ambiental existent. În cazul obiectivelor cu valoare culturală, istorică sau arheologică, se vor respecta suplimentar reglementările de protecție aplicabile.

(10) Pentru funcțiunile cu acces public intens, retragerea față de aliniament va permite organizarea corespunzătoare a zonelor de acces, a spațiilor pietonale și, după caz, a parcajelor, fără afectarea circulației pe domeniul public.

(11) Pe parcelele de colț, amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor de vizibilitate și siguranță a circulației în intersecții.

Articolul 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) În cazul în care construcțiile de pe parcelele adiacente prezintă calcane amplasate pe limita de proprietate, se va urmări alipirea noii construcții la acestea, cu respectarea normelor tehnice și de securitate aplicabile.

(2) Față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane, construcțiile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.

(3) Față de limita posterioară a parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m, cu excepția situațiilor reglementate distinct pentru anumite subzone sau funcțiuni.



(4) Pentru construcțiile publice sau de servicii cu fluxuri importante de utilizatori, retragerile laterale și posterioare vor fi dimensionate astfel încât să permită accesul pentru intervenție, aprovizionare, întreținere, iluminarea naturală și desfășurarea în condiții corespunzătoare a activităților din incintă.

(5) În subzona IS1 – instituții și servicii publice existente, se vor menține, pe cât posibil, relațiile existente dintre construcții și limitele de proprietate. Extinderile vor respecta condițiile de retragere prevăzute la alin. (2) și (3), în măsura în care configurația parcelei permite.

(6) În subzona ISlp – instituții și servicii publice propuse, clădirile se vor amplasa astfel încât să permită organizarea coerentă a acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și circulațiilor interioare, cu respectarea retragerilor minime stabilite prin prezentul articol.

(7) În subzona IS2 – unități de învățământ, amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va asigura spațiile necesare pentru curți, terenuri de sport, locuri de joacă, circulații și zone verzi de protecție, conform cerințelor specifice funcțiunii.

(8) În subzona IS4 – culte, noile construcții și anexele vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze percepția edificiului de cult principal și să păstreze spațiile libere necesare desfășurării activităților religioase și comunitare.

(9) În subzona IS5 – instituții de cultură, amplasarea construcțiilor și extinderilor va urmări protejarea relației dintre obiectiv și spațiul său ambiental, iar în cazul obiectivelor cu valoare culturală, istorică sau arheologică se vor respecta suplimentar reglementările specifice de protecție.

(10) Se interzice amplasarea construcțiilor principale pe limita posterioară a parcelei, cu excepția situației în care există un calcan al unei clădiri principale pe parcela învecinată, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

Articolul 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va realiza cu respectarea normelor privind însorirea, iluminarea naturală, securitatea la incendiu, igiena și sănătatea populației.

(2) Distanța dintre două clădiri amplasate pe aceeași parcelă va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

(3) Distanța prevăzută la alin. (2) poate fi redusă, fără a fi mai mică de 3,00 m, numai în situațiile în care fațadele opuse nu prezintă ferestre ale încăperilor care necesită iluminare naturală și cu respectarea normelor de securitate la incendiu.

(4) Amplasarea corpurilor de clădire va urmări realizarea unei organizări funcționale coerente a incintei, cu separarea, după caz, a fluxurilor pietonale, carosabile, de aprovizionare și de intervenție.

(5) În subzona IS2 – unități de învățământ, amplasarea clădirilor unele față de altele va asigura spațiile necesare pentru curți, locuri de joacă, terenuri de sport, circulații și zone verzi, precum și condițiile de însorire și iluminare naturală specifice funcțiunii.

(6) În subzona IS4 – culte, construcțiile secundare și anexele se vor amplasa astfel încât să nu afecteze percepția, accesul și caracterul reprezentativ al edificiului de cult principal.

(7) În subzona IS5 – instituții de cultură, amplasarea construcțiilor secundare sau a extinderilor va respecta relația funcțională și vizuală cu obiectivul principal și nu va afecta valoarea culturală, arhitecturală, arheologică sau ambientală a acestuia.

(8) În cazul realizării mai multor construcții pe aceeași parcelă, se va asigura accesul corespunzător al autospecialelor de intervenție la fiecare corp de clădire, în condițiile normelor tehnice aplicabile.

Articolul 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcelele vor fi construibile numai dacă beneficiază de acces carosabil la un drum public, direct sau printr-un acces privat legal constituit, dimensionat corespunzător funcțiunii și capacității obiectivului.

(2) Accesul carosabil principal va fi dimensionat astfel încât să permită circulația în condiții de siguranță a utilizatorilor, personalului, vehiculelor de aprovizionare și autospecialelor de intervenție.

(3) În funcție de destinația și capacitatea construcției, în interiorul parcelei se vor prevedea:

a. alei carosabile;

b. circulații pietonale;

c. parcaje;

d. platforme de aprovizionare și încărcare-descărcare, după caz;

e. spații necesare pentru intervenție și întoarcerea autovehiculelor.

(4) Pentru funcțiunile cu fluxuri importante de utilizatori, accesele pietonale vor fi organizate separat de accesele carosabile, acolo unde configurația parcelei permite.

(5) Pentru funcțiunile care necesită aprovizionare periodică sau acces al vehiculelor de serviciu, accesul pentru aprovizionare va fi organizat, pe cât posibil, separat de accesul principal destinat publicului.

(6) În subzona IS2 – unități de învățământ, accesele vor fi organizate astfel încât să asigure deplasarea în siguranță a copiilor și elevilor, evitându-se conflictele dintre fluxurile pietonale și cele auto.

(7) În subzona IS4 – culte, accesele se vor dimensiona în raport cu fluxurile generate de funcțiunea de cult și de activitățile comunitare aferente.

(8) În subzona IS5 – instituții de cultură, accesurile vor fi organizate astfel încât să asigure accesibilitatea publicului și să nu afecteze spațiile cu valoare culturală, istorică sau arheologică.

(9) Stabilirea numărului, poziției și caracteristicilor acceselor din drumurile clasate se va realiza astfel încât să nu fie afectate siguranța și fluența circulației, cu avizul administratorului drumului.



(10) Pe parcelele de colț și în apropierea intersecțiilor, accesele carosabile se vor amplasa astfel încât să nu afecteze vizibilitatea și siguranța circulației.

Articolul 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de locuri de parcare se va determina în funcție de destinația, capacitatea și modul de utilizare a construcției, conform reglementărilor aplicabile fiecărei funcțiuni.

(2) Atunci când pe aceeași parcelă sunt prevăzute funcțiuni diferite, necesarul de locuri de parcare se va determina prin însumarea numărului de locuri necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(3) Parcajele necesare funcțiunilor instituționale și de servicii vor fi asigurate, de regulă, în interiorul parcelei, fără ocuparea domeniului public.

(4) Pentru obiectivele cu fluxuri importante de utilizatori se vor asigura, după caz:

- a. locuri de parcare pentru vizitatori;
- b. locuri de parcare pentru personal;
- c. locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități;
- d. spații pentru oprire temporară, îmbarcare/debarcare;
- e. spații pentru aprovizionare și vehicule de serviciu.

(5) În subzona IS2 – unități de învățământ, se vor prevedea, după caz, zone pentru oprirea temporară a autovehiculelor destinate aducerii și preluării copiilor și elevilor, organizate astfel încât să nu afecteze siguranța circulației pietonale.

(6) În subzona IS4 – culte, necesarul de parcaje se va stabili în raport cu capacitatea edificiului și cu frecvența evenimentelor, fără afectarea spațiilor publice reprezentative și a acceselor pietonale.

(7) În subzona IS5 – instituții de cultură, parcajele vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze percepția obiectivului cultural și, acolo unde este posibil, vor fi dispuse lateral sau posterior față de construcția principală.

(8) Parcajele vor include, după caz, locuri rezervate persoanelor cu dizabilități, dimensionate și amplasate conform reglementărilor în vigoare.

(9) Spațiile de manevră și operațiunile de aprovizionare se vor realiza în interiorul parcelei și nu vor afecta circulația pe domeniul public.

Articolul 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Pentru subzona IS1 – instituții și servicii publice existente:

- a. regimul maxim de înălțime admis este P+2;
- b. înălțimea maximă admisă la cornișă sau atic este de 12,00 m;
- c. în cazul construcțiilor existente care depășesc aceste valori, se menține configurația existentă, fără majorarea suplimentară a regimului de înălțime.

(2) Pentru subzona IS1p – instituții și servicii publice propuse:

- a. regimul maxim de înălțime admis este $(S)+P+2E+ER/M$;
- b. înălțimea maximă admisă la cornișă este de 12,00 m;
- c. înălțimea maximă admisă la coamă este de 16,00 m.

(3) Pentru subzona IS2 – unități de învățământ:

- a. regimul maxim de înălțime admis este P+2;
- b. înălțimea maximă admisă la cornișă sau atic este de 12,00 m;
- c. pentru săli de sport, săli multifuncționale sau alte spații care necesită înălțimi libere mai mari, înălțimea construcției poate fi adaptată cerințelor funcționale și tehnice specifice, cu respectarea caracterului zonei și a celorlalte prevederi ale regulamentului.

(4) Pentru subzona IS4 – culte:

- a. pentru edificiile de cult existente se menține configurația volumetrică și regimul de înălțime existente;
- b. intervențiile asupra edificiilor de cult se vor realiza cu respectarea caracterului arhitectural și, după caz, a regimului de protecție aplicabil;
- c. pentru casele parohiale și celelalte construcții auxiliare aferente funcțiunii de cult, regimul maxim de înălțime admis este P+1.

(5) Pentru subzona IS5 – instituții de cultură:

- a. pentru construcțiile existente cu valoare culturală, istorică, arhitecturală sau arheologică se menține, de regulă, configurația volumetrică existentă;
- b. pentru construcțiile noi sau extinderile aferente funcțiunilor culturale, regimul maxim de înălțime admis este P+2;



c. înălțimea maximă admisă la cornișă sau atic este de 12,00 m;

d. noile construcții nu vor domina prin gabarit obiectivele culturale sau de patrimoniu existente.

(6) În Zonele Istorice de Referință și în zonele de protecție ale monumentelor istorice se vor respecta cu prioritate regimurile de înălțime și condițiile specifice atunci când acestea sunt mai restrictive.

Articolul 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Condiții generale

- (1) Construcțiile noi, extinderile și intervențiile asupra construcțiilor existente vor urmări realizarea unei imagini arhitecturale coerente, adaptate caracterului funcțiunii publice și contextului construit al comunei Parța.
- (2) Aspectul construcțiilor va exprima caracterul public, comunitar, educațional, cultural sau religios al funcțiunii, fără utilizarea unor soluții arhitecturale ostentative, disproporționate sau incompatibile cu scara localității.
- (3) Volumetria construcțiilor va fi simplă și clară, evitându-se fragmentarea excesivă a volumelor, decroșurile nejustificate, elementele decorative supradimensionate și formele care conduc la o imagine străină caracterului rural local.
- (4) În cazul construcțiilor amplasate în Zonele Istorice de Referință sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, soluțiile arhitecturale vor respecta suplimentar reglementările specifice de protecție și caracterul fondului construit valoros.

Acoperișuri și învelitori

- (5) Pentru construcțiile cu acoperiș în pantă se vor utiliza forme simple, de regulă în două sau patru ape, cu pante și proporții compatibile cu specificul arhitectural local.
- (6) În zonele cu caracter tradițional se recomandă utilizarea țiglei ceramice în nuanțe naturale de roșu-cărămiziu, brun sau tonuri apropiate.
- (7) În zonele de dezvoltare recentă sau propusă sunt admise soluții contemporane de acoperire, inclusiv acoperișuri cu pantă redusă sau terase, cu condiția integrării acestora în compoziția arhitecturală și în caracterul zonei.
- (8) Sunt interzise acoperișurile excesiv fragmentate, pantele frânte nejustificate, materialele puternic reflectorizante și învelitorile în culori stridente.

Fațade și materiale

- (9) Fațadele vor avea o compoziție unitară și vor utiliza materiale durabile, adecvate funcțiunii și contextului local.
- (10) Se recomandă utilizarea tencuielilor minerale, cărămizii aparente, lemnului, pietrei naturale și a altor materiale cu aspect mat și textură discretă.

- (11) Sunt admise materiale și sisteme contemporane de fațadă pentru construcțiile publice noi, cu condiția evitării suprafețelor excesiv reflectorizante, a finisajelor stridente și a unei imagini industriale incompatibile cu funcțiunea și contextul.
- (12) Cromatica va utiliza predominant culori deschise, naturale și nesaturate, precum alb, alb-cald, crem, bej, ocru deschis, tonuri de pământ, gri și gri-bej.
- (13) Sunt interzise culorile fluorescente sau puternic saturate, placările decorative excesive, imitațiile de materiale naturale de slabă calitate și elementele pseudo-istorice.

Goluri, tâmplărie și elemente tehnice

- (14) Golurile fațadelor vor fi proporționate în raport cu funcțiunea și compoziția generală a clădirii, evitându-se suprafețele vitrate excesive către zonele cu caracter tradițional sau către obiectivele de patrimoniu.
- (15) Pentru construcțiile noi sunt admise tâmplării contemporane, cu cromatică și proporții integrate în compoziția fațadei.
- (16) Echipamentele tehnice, instalațiile de climatizare, panourile solare și fotovoltaice, antenele și alte elemente similare vor fi integrate discret în arhitectura clădirii și amplasate, pe cât posibil, astfel încât să nu constituie element dominant în imaginea spațiului public.

Prevederi specifice subzonelor

- (17) În subzona IS1 – instituții și servicii publice existente, intervențiile vor urmări integrarea în caracterul frontului stradal și păstrarea elementelor arhitecturale valoroase existente, acolo unde acestea sunt identificate.
- (18) În subzona IS1p – instituții și servicii publice propuse, se admite un limbaj arhitectural contemporan, cu condiția realizării unor volume simple, coerente și bine integrate în scara localității.
- (19) În subzona IS2 – unități de învățământ, arhitectura clădirilor și amenajărilor va urmări realizarea unui caracter clar, accesibil și prietenos, cu utilizarea unor materiale durabile și a unor spații exterioare bine integrate.
- (20) În subzona IS4 – culte, pentru edificiile de cult existente se va păstra caracterul arhitectural și volumetric specific. Construcțiile auxiliare și casele parohiale vor fi subordonate ca scară și expresie edificiului de cult principal.
- (21) În subzona IS5 – instituții de cultură, construcțiile noi, extinderile și amenajările vor fi realizate astfel încât să nu afecteze percepția obiectivului cultural și relația acestuia cu spațiul public și cadrul ambiental.
- (22) În cazul obiectivelor cu valoare culturală, istorică sau arheologică, intervențiile asupra clădirilor și spațiilor exterioare se vor realiza cu respectarea reglementărilor și avizelor specifice aplicabile.



- (23) Firmele, panourile informative, elementele de semnalistică și mobilierul urban vor fi integrate unitar și nu vor obtura elementele arhitecturale sau perspectivele valoroase.

Articolul 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și, după caz, gaze naturale, acolo unde acestea există și sunt disponibile tehnic.
- (2) În zonele de extindere ale intravilanului, până la extinderea și punerea în funcțiune a rețelelor publice, se pot admite soluții individuale de alimentare cu apă și/sau evacuare și preepurare a apelor uzate, cu respectarea legislației în vigoare și cu obținerea avizelor și autorizațiilor necesare.
- (3) După realizarea rețelelor publice, racordarea construcțiilor la acestea va fi obligatorie, în condițiile legislației în vigoare.
- (4) Branșamentele aferente construcțiilor noi se vor realiza, de regulă, îngropat.
- (5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în arhitectura construcțiilor.
- (6) Se interzice evacuarea apelor meteorice pe parcelele învecinate sau evacuarea necontrolată a acestora pe domeniul public.
- (7) Se va asigura colectarea și evacuarea controlată a apelor meteorice provenite de pe acoperișuri, platforme, parcaje și celelalte suprafețe mineralizate.
- (8) Echipamentele tehnice vizibile din spațiul public vor fi integrate sau mascate astfel încât să nu afecteze imaginea clădirilor și a frontului stradal.
- (9) În interiorul fiecărei incinte se va asigura un spațiu amenajat pentru colectarea selectivă a deșeurilor, amplasat astfel încât să permită accesul serviciilor de salubritate fără afectarea circulației publice.
- (10) Pentru construcțiile publice noi se recomandă integrarea soluțiilor pentru reducerea consumului de energie și utilizarea surselor regenerabile, cu respectarea condițiilor de integrare arhitecturală și, după caz, a regimului de protecție a patrimoniului.

Articolul 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Toate suprafețele libere din incinte, neocupate de construcții, circulații, parcaje, platforme sau alte amenajări funcționale, vor fi amenajate ca spații verzi și plantate.
- (2) Suprafața minimă de spații verzi și plantate se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției, cu respectarea normelor specifice fiecărei funcțiuni.
- (3) Atunci când pe aceeași parcelă sunt prevăzute funcțiuni diferite, necesarul de spații verzi și plantate se va determina prin raportare la ponderea și cerințele fiecărei funcțiuni.
- (4) Spațiile verzi vor fi amenajate astfel încât să contribuie la integrarea clădirilor în cadrul construit și la asigurarea unor condiții corespunzătoare de confort, umbră și protecție.

(5) În subzona IS2 – unități de învățământ, se vor asigura suprafețe plantate, curți și spații exterioare corespunzătoare capacității unității și normelor specifice funcțiunii.

(6) În subzona IS4 – culte, spațiile verzi și amenajările exterioare vor fi organizate astfel încât să contribuie la caracterul reprezentativ și ambiental al edificiului de cult.

(7) În subzona IS5 – instituții de cultură, amenajarea spațiilor libere și plantate va urmări valorificarea relației dintre obiectivul cultural, spațiul public și cadrul ambiental.

(8) Pentru parcaje și platforme de dimensiuni mai mari se vor prevedea, după caz, plantații de arbori și zone verzi pentru reducerea impactului vizual și a supraîncălzirii suprafețelor mineralizate.

(9) Vegetația matură existentă, în special arborii sănătoși cu valoare ambientală, se va păstra pe cât posibil și se va integra în amenajarea incintei.

Articolul 14. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile vor fi corelate cu arhitectura construcției principale, cu caracterul funcțiunii publice și cu imaginea frontului stradal.

(2) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi, de regulă, transparente sau semitransparente și vor putea fi realizate din grilaje metalice simple, lemn sau alte materiale compatibile cu caracterul local.

(3) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 1,80 m, putând include un soclu opac de maximum 0,50 m.

(4) Sunt interzise spre spațiul public împrejmuirile realizate din prefabricate decorative din beton, tablă ondulată sau cutată integral opacă, panouri metalice industriale, polycarbonat colorat sau alte materiale incompatibile cu caracterul zonei.

(5) Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau semitransparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m.

(6) Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii sau alte plantații, utilizându-se cu prioritate specii adaptate condițiilor locale.

(7) Pentru funcțiunile publice și serviciile cu acces direct al publicului se admite lipsa împrejmuirii către spațiul public sau realizarea unei delimitări prin garduri vii, borduri, plantații ori alte elemente joase, cu condiția menținerii unei imagini coerente a frontului stradal.

(8) În subzona IS2 – unități de învățământ, împrejmuirile vor asigura protecția și controlul accesului în incintă, cu respectarea normelor specifice de siguranță.

(9) În subzona IS4 – culte, împrejmuirile vor fi integrate în caracterul arhitectural și ambiental al ansamblului și nu vor afecta percepția edificiului principal.



(10) În subzona IS5 – instituții de cultură, împrejuririle și porțile vor fi realizate astfel încât să nu obtureze perspectivele valoroase și să nu afecteze percepția obiectivului cultural.

(11) Pe parcelele de colț, împrejuririle vor fi realizate astfel încât să nu afecteze vizibilitatea și siguranța circulației în intersecții.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Pentru funcțiunile din domeniul administrației publice și serviciilor publice: P.O.T. maxim = 60%.
- (2) Pentru funcțiunile din domeniul sănătății și asistenței sociale: P.O.T. maxim = 20%.
- (3) Pentru funcțiunile din domeniul educației și cercetării: P.O.T. maxim = 40%.
- (4) Pentru funcțiunile din domeniul culturii și activităților comunitare: P.O.T. maxim = 50%.
- (5) Pentru funcțiunile comerciale și de servicii publice integrate în subzonele IS propuse: P.O.T. maxim = 40%.
- (6) Pentru lăcașurile de cult și pentru alte funcțiuni pentru care legislația sau normativele specifice stabilesc valori proprii ale procentului de ocupare a terenului, se vor respecta prevederile specifice funcțiunii respective.
- (7) În Zonele Istorice de Referință se vor respecta valorile P.O.T. maxim stabilite prin reglementările specifice fiecărei ZIR, atunci când acestea sunt mai restrictive decât valorile prevăzute prin prezentul articol.

Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Pentru funcțiunile din domeniul administrației publice și serviciilor publice: C.U.T. maxim = 1,80 mp ADC/mp teren.
- (2) Pentru funcțiunile din domeniul sănătății și asistenței sociale: C.U.T. maxim = 0,75 mp ADC/mp teren.
- (3) Pentru funcțiunile din domeniul educației și cercetării: C.U.T. maxim = 1,20 mp ADC/mp teren.
- (4) Pentru funcțiunile din domeniul culturii și activităților comunitare: C.U.T. maxim = 1,20 mp ADC/mp teren.
- (5) Pentru funcțiunile comerciale și de servicii publice integrate în subzonele IS propuse: C.U.T. maxim = 1,40 mp ADC/mp teren.

(6) Pentru lăcașurile de cult și pentru alte funcțiuni pentru care legislația sau normativele specifice stabilesc valori proprii ale coeficientului de utilizare a terenului, se vor respecta prevederile specifice funcțiunii respective.

(7) În Zonele Istorice de Referință se vor respecta valorile C.U.T. maxim stabilite prin reglementările specifice fiecărei ZIR, atunci când acestea sunt mai restrictive decât valorile prevăzute prin prezentul articol.

ZF12 – ID – ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona unităților industriale și de depozitare cuprinde terenurile și construcțiile destinate activităților de producție, prelucrare, depozitare, logistică și servicii cu caracter industrial sau cvasiindustrial, precum și funcțiunilor administrative, comerciale, tehnice și de infrastructură necesare desfășurării activităților economice.
- (2) Activitățile desfășurate în cadrul zonei vor respecta condițiile privind protecția mediului, sănătatea populației, securitatea la incendiu, siguranța circulației și compatibilitatea cu funcțiunile învecinate.
- (3) Zona este alcătuită din următoarele subzone:
 - **ID1** – unități industriale și de depozitare existente;
 - **ID1p** – unități industriale și de depozitare propuse;
 - **ID3** – industrie alimentară și activități de prelucrare;
 - **ID5** – depozitare și servicii existentă;
 - **ID5p** – depozitare și servicii propusă.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) În toate subzonele funcționale ID1, ID1p, ID3, ID5 și ID5p sunt admise, în raport cu profilul funcțional al fiecărei subzone:
 - a. construcții și amenajări aferente activității principale;
 - b. clădiri administrative, sedii și birouri aferente activităților desfășurate;
 - c. spații sociale și anexe destinate personalului;
 - d. circulații carosabile și pietonale interioare;
 - e. parcaje, platforme și spații de manevră;
 - f. spații verzi și plantații cu rol de protecție;



- g. construcții, instalații și echipamente tehnico-edilitare;
- h. spații amenajate pentru colectarea și gestionarea deșeurilor rezultate din activitatea autorizată.

Prevederi specifice subzonelor

(2) În subzona ID1 – Subzonă unități industriale și de depozitare existente, sunt admise:

- a. unități de producție industrială de scară medie și mare;
- b. fabrici și unități de producție, prelucrare și asamblare;
- c. hale de producție și spații tehnologice aferente;
- d. depozite și spații de stocare aferente procesului de producție;
- e. instalații și echipamente tehnologice;
- f. centre de distribuție și logistică aferente activității industriale;
- g. ateliere tehnice și de întreținere aferente activității principale;
- h. laboratoare, spații pentru controlul producției și cercetare-dezvoltare;
- i. clădiri administrative, sedii de birouri și spații destinate personalului;
- j. modernizarea, extinderea, reconfigurarea și reconversia construcțiilor industriale existente pentru funcțiuni compatibile cu profilul subzonei.

(3) În subzona ID1p – Subzonă unități industriale și de depozitare propuse, sunt admise:

- a. unități industriale noi de producție și prelucrare;
- b. fabrici și hale de producție;
- c. activități de asamblare, procesare și producție tehnologică;
- d. depozite tehnologice și logistice aferente activității de producție;
- e. instalații și echipamente tehnologice;
- f. centre de cercetare, dezvoltare și control al producției;
- g. servicii tehnice și activități auxiliare procesului de producție;
- h. ateliere de întreținere și reparații aferente activității;
- i. clădiri administrative și spații destinate personalului;

j. infrastructura și amenajările necesare funcționării activităților industriale.

(4) În subzona ID3 – Subzonă industrie alimentară și activități de prelucrare, sunt admise:

- a. unități de producție și procesare agroalimentară cu impact redus asupra mediului;
- b. unități de panificație, patiserie, cofetărie și alte activități similare;
- c. procesarea, sortarea, condiționarea și ambalarea produselor agricole și alimentare;
- d. procesarea legumelor, fructelor, produselor apicole, plantelor aromatice și a altor produse agroalimentare;
- e. depozite alimentare și spații frigorifice aferente activității;
- f. spații pentru recepția, pregătirea, ambalarea și etichetarea produselor;
- g. laboratoare de control al calității și spații sanitar-veterinare;
- h. spații administrative, vestiare, grupuri sanitare și alte dotări pentru personal;
- i. magazine de prezentare și desfacere a produselor proprii;
- j. stații și instalații de preepurare a apelor tehnologice, după caz.

(5) În subzona ID5 – Subzonă depozitare și servicii existentă, sunt admise:

- a. depozite și hale de depozitare;
- b. centre logistice și de distribuție;
- c. depozitare comercială;
- d. platforme de stocare amenajate;
- e. servicii pentru activități economice;
- f. sedii administrative și birouri aferente;
- g. showroom-uri și spații de prezentare și desfacere;
- h. ateliere de întreținere și servicii tehnice;
- i. servicii pentru autovehicule, precum autoservice, vulcanizare și spălătorie auto;
- j. stații de alimentare cu carburanți și servicii aferente, în condițiile legislației specifice;
- k. infrastructura și amenajările necesare activităților de depozitare și logistică.



(6) În subzona ID5p – Subzonă depozitare și servicii propusă, sunt admise:

- a. depozitare și logistică;
- b. centre de distribuție;
- c. hale și spații de stocare;
- d. servicii pentru activități economice;
- e. sedii de firme și birouri;
- f. showroom-uri și spații de prezentare și desfacere;
- g. ateliere și servicii tehnice;
- h. activități de întreținere, mentenanță și reparații;
- i. servicii pentru autovehicule;
- j. funcțiuni comerciale aferente activității principale;
- k. infrastructura și amenajările necesare activităților logistice și de servicii.

(7) Funcțiunile administrative, comerciale și de servicii vor avea caracter complementar funcțiunii dominante a subzonei și nu vor conduce la schimbarea caracterului predominant al acesteia.

Articolul 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Autorizarea construcțiilor și activităților din subzonele ID se admite numai cu respectarea următoarelor condiții:

- a. activitățile să nu producă poluare peste limitele admise de legislația în vigoare;
- b. să fie respectate normele privind protecția mediului, sănătatea populației, securitatea la incendiu și, după caz, normele sanitar-veterinare și pentru siguranța alimentelor;
- c. să fie asigurate în interiorul parcelei accesurile, parcajele, platformele de manevră, aprovizionare și încărcare-descărcare necesare;
- d. să fie asigurată gestionarea corespunzătoare a apelor uzate, apelor tehnologice și deșeurilor rezultate din activitate;
- e. activitățile să nu genereze asupra funcțiunilor sensibile învecinate efecte peste limitele admise privind zgomotul, vibrațiile, mirosurile, emisiile sau alți factori de disconfort.

(2) Activitățile care, prin natura procesului tehnologic, necesită instituirea unor zone de protecție sanitară sau de siguranță sunt admise numai cu respectarea distanțelor stabilite prin legislația specifică și prin avizele autorităților competente.

(3) Depozitarea deșeurilor industriale, tehnologice sau rezultate din activitatea autorizată este admisă numai în spații special amenajate și gestionate în conformitate cu legislația de mediu.

(4) În subzonele ID1 și ID1p, activitățile industriale de scară medie și mare sunt admise cu condiția:

- a. asigurării infrastructurii tehnico-edilitare necesare procesului tehnologic;
- b. organizării fluxurilor tehnologice, de aprovizionare și transport integral în interiorul incintei;
- c. respectării zonelor de protecție față de locuire, instituții publice și alte funcțiuni sensibile;
- d. realizării, după caz, a plantațiilor și perdelelor verzi de protecție;
- e. obținerii avizelor și autorizațiilor specifice profilului activității.

(5) În subzona ID3, activitățile de industrie alimentară sunt admise numai cu respectarea următoarelor condiții:

- a. respectarea normelor sanitare, sanitar-veterinare și pentru siguranța alimentelor;
- b. asigurarea alimentării corespunzătoare cu apă și a evacuării apelor uzate;
- c. realizarea, după caz, a instalațiilor de preepurare a apelor tehnologice;
- d. separarea fluxurilor de materii prime, producție, produse finite și deșeuri;
- e. depozitarea materiilor prime și produselor în spații corespunzător amenajate;
- f. limitarea emisiilor de miros, zgomot și altor factori de disconfort.

(6) În subzona ID3, magazinele de prezentare și desfacere sunt admise numai pentru produsele proprii și vor avea caracter complementar activității de producție.

(7) În subzonele ID5 și ID5p, activitățile de depozitare, logistică și servicii sunt admise cu condiția:

- a. asigurării în interiorul parcelei a platformelor necesare pentru manevră, încărcare-descărcare și staționarea vehiculelor;
- b. organizării traficului astfel încât să nu fie afectată circulația publică;
- c. depozitării materialelor în spații amenajate corespunzător;
- d. realizării de plantații de protecție la contactul cu zonele de locuire sau alte funcțiuni sensibile.

(8) Serviciile pentru autovehicule, spălătoriile auto, vulcanizările și stațiile de alimentare cu carburanți sunt admise în ID5 și ID5p numai cu respectarea normelor tehnice, de mediu și de siguranță aplicabile și cu realizarea tuturor manevrelor în interiorul parcelei.



Articolul 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise sau admise cu condiționări prin prezentul regulament.

(2) Sunt interzise locuințele de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu strict necesare funcționării sau asigurării pazei obiectivului, acolo unde acestea sunt permise de legislația specifică.

(3) Sunt interzise activitățile care generează poluare, zgomot, vibrații, mirosuri, emisii, risc tehnologic sau alte efecte peste limitele admise de legislația în vigoare.

(4) Sunt interzise depozitarea necontrolată a deșeurilor, substanțelor toxice, periculoase sau a materialelor care pot afecta mediul ori sănătatea populației.

(5) Sunt interzise lucrările de terasament care:

- a. afectează construcțiile sau amenajările de pe parcelele învecinate;
- b. determină scurgerea necontrolată a apelor pe proprietățile învecinate;
- c. împiedică evacuarea și colectarea corespunzătoare a apelor meteorice;
- d. afectează rețelele tehnico-edilitare existente.

(6) În subzona ID3 sunt interzise:

- a. activitățile industriale grele sau puternic poluante;
- b. activitățile agrozootehnice cu impact semnificativ prin miros, emisii sau deșeuri;
- c. depozitarea în aer liber a deșeurilor alimentare sau a ambalajelor contaminate;
- d. activitățile comerciale și de servicii fără legătură cu profilul agroalimentar sau cu funcționarea unității.

(7) În subzonele ID5 și ID5p sunt interzise:

- a. unitățile industriale de producție de scară mare;
- b. activitățile industriale grele sau cu impact semnificativ asupra mediului;
- c. procesele tehnologice specifice subzonelor ID1 și ID1p;
- d. activitățile care necesită zone de protecție incompatibile cu caracterul predominant de depozitare, logistică și servicii al subzonei.

(8) În subzonele ID1 și ID1p, funcțiunile comerciale sau de servicii independente, fără legătură cu activitatea industrială principală, nu sunt admise atunci când conduc la schimbarea caracterului predominant industrial al subzonei.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) În cazul construcțiilor dispuse izolat, suprafața minimă a parcelei construibile este de 1.000 mp, cu un front la strada de acces de minimum 15,00 m.
- (2) Dimensiunile minime prevăzute la alin. (1) se vor respecta și în cazul parcelelor nou rezultate prin dezmembrarea unor parcele existente.
- (3) Parcelele cu suprafețe sau fronturi mai mici decât cele prevăzute la alin. (1) pot deveni construibile prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (4) Forma și dimensiunile parcelei vor permite amplasarea construcțiilor și instalațiilor, respectarea retragerilor obligatorii, organizarea accesurilor și circulațiilor tehnologice, a platformelor de încărcare-descărcare și manevră, a parcajelor, spațiilor verzi și echipamentelor tehnice necesare funcționării incintei.
- (5) Parcelele vor avea acces carosabil corespunzător funcțiunii și gabaritului autovehiculelor utilizate.
- (6) În subzonele ID1 și ID1p, dimensionarea parcelelor va permite organizarea activităților industriale de producție, a spațiilor tehnologice, depozitelor aferente, circulațiilor pentru vehicule grele și a zonelor de protecție necesare.
- (7) În subzona ID3, dimensionarea parcelelor va permite separarea fluxurilor de materii prime, producție, produs finit, deșeuri, aprovizionare și distribuție, precum și amplasarea instalațiilor tehnice și de preepurare, după caz.
- (8) În subzonele ID5 și ID5p, dimensionarea parcelelor va permite realizarea halelor și depozitelor, platformelor de încărcare-descărcare, circulațiilor logistice, parcajelor și spațiilor de manevră necesare desfășurării activității în interiorul proprietății.

Articolul 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile se vor amplasa, de regulă, retrase față de aliniament, astfel încât să permită organizarea corespunzătoare a accesurilor, parcajelor, circulațiilor și platformelor necesare funcționării incintei.
- (2) Pentru construcțiile de producție, depozitare, hale logistice, magazine de materiale de construcții, service-uri auto și pentru utilajele amplasate în aer liber, retragerea minimă față de aliniament va fi de 10,00 m.
- (3) Corpurile administrative, clădirile de birouri și spațiile destinate relației cu publicul vor fi amplasate, de regulă, către circulațiile publice, cu respectarea retragerii stabilite pentru subzona respectivă.



- (4) Pentru spălătorii auto, vulcanizări, stații de alimentare cu carburanți și alte servicii pentru autovehicule, retragerea față de aliniament va fi stabilită astfel încât accesul, așteptarea și toate manevrele autovehiculelor să se desfășoare în interiorul parcelei.
- (5) Anexele, construcțiile tehnice și spațiile auxiliare vor fi amplasate retrase față de aliniament, fără a depăși către stradă frontul construcției principale.
- (6) În cazul incintelor care necesită controlul accesului, se admite amplasarea în zona intrării a unei cabine-poartă de mici dimensiuni, integrată în împrejmuire sau realizată ca structură independentă.
- (7) În subzonele ID1 și ID1p, retragerea construcțiilor față de aliniament va permite organizarea frontului incintei astfel încât clădirile administrative și reprezentative să fie orientate către circulația publică, iar halele, instalațiile și platformele tehnologice să fie amplasate, pe cât posibil, în plan secund.
- (8) În subzona ID3, retragerea va permite organizarea accesurilor diferențiate pentru personal, aprovizionare și distribuție, fără intersectarea necontrolată a fluxurilor tehnologice.
- (9) În subzonele ID5 și ID5p, retragerea față de aliniament va permite realizarea în interiorul proprietății a accesurilor, parcajelor, platformelor de încărcare-descărcare și a spațiilor de manevră aferente activităților logistice și de servicii.
- (10) În cazul amplasării la drumuri clasate, se vor respecta retragerile, zonele de siguranță și protecție și condițiile stabilite de administratorul drumului.

Articolul 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile de producție, depozitare, halele logistice și utilajele se vor amplasa față de limitele laterale ale parcelei la o distanță de minimum 5,00 m, cu respectarea condițiilor specifice de securitate la incendiu, acces tehnic și intervenție.
- (2) Față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de:
- a. 10,00 m pentru construcțiile de producție, depozitare și pentru utilajele aferente activității;
 - b. 5,00 m pentru construcțiile administrative, comerciale și de servicii.
- (3) În cazul în care parcela se învecinează cu zone de locuire, turism, agrement, instituții publice sau alte funcțiuni sensibile, construcțiile de producție, depozitare și utilajele se vor retrage cu minimum 10,00 m față de limita comună, iar în zona de retragere se va realiza o perdea vegetală de protecție.
- (4) În cazul învecinării directe cu parcele ocupate de locuințe, retragerea construcțiilor de producție și depozitare va fi de minimum 15,00 m față de limita comună, zona de retragere urmând a fi amenajată cu plantații cu rol de protecție.
- (5) În subzonele ID1 și ID1p, distanțele față de limitele parcelei vor permite organizarea în condiții de siguranță a fluxurilor tehnologice, circulațiilor pentru vehicule grele, instalațiilor și echipamentelor aferente procesului industrial.

(6) În subzona ID3, amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei va permite realizarea fluxurilor tehnologice distincte, a instalațiilor tehnice și, după caz, a spațiilor necesare pentru preepurarea apelor tehnologice și gestionarea deșeurilor specifice activității.

(7) În subzonele ID5 și ID5p, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor permite organizarea platformelor de încărcare-descărcare, circulațiilor logistice, parcajelor și spațiilor de manevră în interiorul proprietății.

(8) Nu se admite amplasarea construcțiilor principale direct pe limita posterioară a parcelei.

Articolul 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă se va realiza astfel încât să fie respectate condițiile privind securitatea la incendiu, iluminarea și ventilarea naturală, igiena, sănătatea populației, accesul tehnic și desfășurarea corespunzătoare a fluxurilor funcționale și tehnologice.

(2) Distanța dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi stabilită în raport cu înălțimea, destinația și caracteristicile acestora, astfel încât să fie asigurate accesul pentru intervenții, exploatarea și întreținerea în condiții de siguranță.

(3) Se va asigura separarea funcțională, după caz, între clădirile de producție, depozitare, administrative, tehnice și cele destinate personalului, astfel încât fluxurile de persoane, aprovizionare, producție, depozitare și transport să nu genereze conflicte în interiorul incintei.

(4) În subzonele ID1 și ID1p, amplasarea clădirilor și instalațiilor pe aceeași parcelă va urmări organizarea coerentă a fluxurilor tehnologice și a circulațiilor pentru vehicule grele, precum și asigurarea accesului la echipamentele și instalațiile aferente procesului industrial.

(5) În subzona ID3, clădirile și spațiile aferente procesului de producție alimentară vor fi amplasate astfel încât să permită separarea fluxurilor de materii prime, producție, produs finit, personal și deșeuri, în conformitate cu cerințele sanitare și sanitar-veterinare aplicabile.

(6) În subzonele ID5 și ID5p, amplasarea clădirilor va permite organizarea distinctă a zonelor de depozitare, încărcare-descărcare, circulații logistice, parcaje și spații de manevră, fără blocarea accesurilor și a căilor de intervenție.

(7) Clădirile administrative și cele destinate personalului vor fi amplasate, pe cât posibil, separat de zonele cu trafic greu, platformele tehnologice și spațiile de încărcare-descărcare.

(8) Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție la toate clădirile și instalațiile, conform normelor specifice aplicabile.



Articolul 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă parcela beneficiază de acces carosabil corespunzător la un drum public sau, în condițiile legii, la o circulație privată legal constituită.

(2) Accesul carosabil va fi, de regulă, direct din drumul public și va fi dimensionat în raport cu funcțiunea, capacitatea obiectivului și gabaritul autovehiculelor utilizate.

(3) Prin excepție, pentru activitățile care nu presupun accesul publicului, se admite accesul prin servitute de trecere sau circulație privată, cu gabarit corespunzător traficului generat de activitate.

(4) În interiorul parcelei se vor asigura:

- a. circulații carosabile și pietonale;
- b. accese pentru aprovizionare, distribuție și transport;
- c. platforme de încărcare-descărcare;
- d. spații de întoarcere și manevră;
- e. accesul autospecialelor de intervenție;
- f. circulații tehnice necesare exploatarea și întreținerii obiectivului.

(5) Toate manevrele aferente autovehiculelor de transport, aprovizionare și distribuție se vor desfășura în interiorul proprietății, fără ocuparea sau blocarea domeniului public.

(6) În subzonele ID1 și ID1p, circulațiile interioare vor fi dimensionate și organizate astfel încât să permită desfășurarea traficului specific activităților industriale, inclusiv accesul și manevrarea vehiculelor grele și a utilajelor.

(7) În subzona ID3, accesurile și circulațiile interioare vor fi organizate astfel încât să permită separarea, după caz, a fluxurilor de personal, aprovizionare cu materii prime, distribuție a produselor finite și evacuare a deșeurilor.

(8) În subzonele ID5 și ID5p, circulațiile interioare vor asigura accesul corespunzător la halele de depozitare, platformele de încărcare-descărcare și zonele logistice, fără intersecții care să afecteze siguranța circulației în incintă.

(9) Accesurile către servicii pentru autovehicule, spălătorii, vulcanizări și stații de alimentare cu carburanți vor fi organizate astfel încât staționarea și manevrele vehiculelor să se desfășoare exclusiv în interiorul parcelei.

(10) În cazul accesurilor din drumuri clasate, numărul, amplasarea și caracteristicile acestora se vor stabili cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului.

Articolul 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de locuri de parcare se va asigura în interiorul parcelei, în funcție de destinația, capacitatea și numărul de utilizatori ai obiectivului.

(2) În cadrul incintelor se vor asigura, după caz:

- a. locuri de parcare pentru personal;
- b. locuri de parcare pentru vizitatori și clienți;
- c. parcaje pentru autovehiculele de serviciu;
- d. spații pentru staționarea temporară a autovehiculelor de transport;
- e. platforme pentru încărcare-descărcare și manevră.

(3) Staționarea autovehiculelor aferente activităților industriale, de depozitare, logistică și servicii nu se va realiza pe domeniul public.

(4) În subzonele ID1 și ID1p, se vor asigura separat, în măsura în care natura activității o impune, parcajele destinate personalului și vizitatorilor față de zonele de staționare și manevră ale vehiculelor grele.

(5) În subzona ID3, parcajele și zonele de staționare vor fi organizate astfel încât să nu interfereze cu fluxurile tehnologice și sanitare aferente recepției materiilor prime și distribuției produselor finite.

(6) În subzonele ID5 și ID5p, se vor asigura în interiorul incintei spațiile necesare staționării temporare a vehiculelor de transport care așteaptă operațiunile de încărcare-descărcare.

(7) Pentru funcțiunile comerciale, administrative sau de servicii complementare se vor asigura locurile de parcare corespunzătoare acestora, suplimentar față de necesarul activității principale.

(8) Parcajele și platformele de manevră vor fi amplasate și dimensionate astfel încât să nu împiedice accesul autospecialelor de intervenție și circulațiile tehnologice din incintă.

Articolul 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea construcțiilor va fi stabilită în raport cu funcțiunea, procesul tehnologic, caracterul subzonei și relația cu vecinătățile.

(2) În subzonele ID1 și ID1p, pentru construcțiile de tip hală cu rol de producție, prelucrare, asamblare sau depozitare aferentă activității industriale, înălțimea maximă admisibilă este de 14,00 m.

(3) În subzonele ID1 și ID1p, pentru clădirile administrative, de birouri și servicii aferente activității industriale, regimul maxim de înălțime este P+2, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de 14,00 m.



- (4) În subzona ID3, pentru halele și construcțiile destinate producției, procesării și depozitării alimentare, înălțimea maximă admisibilă este de 14,00 m.
- (5) În subzona ID3, pentru clădirile administrative și de servicii, regimul maxim de înălțime este P+1+M, cu înălțimea maximă la coamă sau atic de 13,00 m.
- (6) În subzonele ID5 și ID5p, pentru halele de depozitare și construcțiile aferente activităților logistice și de servicii, înălțimea maximă admisibilă este de 14,00 m.
- (7) În subzonele ID5 și ID5p, pentru clădirile administrative și de servicii, regimul maxim de înălțime este P+2, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de 14,00 m.
- (8) Pentru instalațiile, silozurile, rezervoarele, coșurile, echipamentele tehnologice sau alte elemente tehnice a căror funcționare impune o înălțime mai mare, se admite depășirea punctuală a înălțimii maxime, în condițiile respectării normelor tehnice, de mediu și de siguranță aplicabile.

Articolul 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al construcțiilor va fi adecvat caracterului industrial, de depozitare, logistic sau de servicii al subzonei și va urmări realizarea unei imagini unitare și coerente a incintei.
- (2) Volumetria clădirilor va fi simplă, compactă și adaptată funcțiunii, evitându-se fragmentările volumetrice nejustificate.
- (3) Clădirile administrative, de birouri și spațiile destinate relației cu publicul vor fi amplasate și tratate arhitectural astfel încât să contribuie la configurarea unui front reprezentativ către circulațiile publice.
- (4) Pentru finisajele exterioare se vor utiliza materiale durabile, rezistente la uzură și intemperii, adecvate funcțiunii clădirii.
- (5) Cromatica fațadelor și învelitorilor va fi unitară și discretă; sunt interzise culorile stridente, fluorescente și suprafețele puternic reflectorizante.
- (6) Halele industriale și de depozitare vor utiliza, de regulă, o cromatică neutră, iar eventualele accente cromatice vor fi limitate la elementele de identificare, acces sau semnalistică.
- (7) Instalațiile și echipamentele tehnologice, platformele tehnice și spațiile de depozitare exterioară vor fi amplasate, pe cât posibil, astfel încât să fie cât mai puțin vizibile dinspre circulațiile publice.
- (8) Anexele și construcțiile auxiliare vor fi armonizate ca volumetrie, materiale și cromatică cu clădirea principală.
- (9) În subzona ID1 și ID1p, expresia arhitecturală va reflecta caracterul tehnologic și productiv al incintei, cu integrarea coerentă a halelor, clădirilor administrative și instalațiilor tehnologice.
- (10) În subzona ID3, finisajele și materialele vor fi adaptate cerințelor specifice activităților de industrie alimentară, păstrând o imagine ordonată și curată a incintei.

(11) În subzonele ID5 și ID5p, clădirile de depozitare și logistică vor avea o tratare simplă și unitară, iar spațiile administrative, de showroom sau relație cu publicul vor putea beneficia de o tratare arhitecturală distinctă, fără a afecta caracterul funcțional al zonei.

(12) La contactul cu zone de locuire, instituții publice sau alte funcțiuni sensibile se vor utiliza plantații, perdele vegetale și alte elemente de integrare vizuală pentru diminuarea impactului construcțiilor și instalațiilor asupra vecinătăților.

Articolul 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Construcțiile și amenajările din subzonele ID1, ID1p, ID3, ID5 și ID5p se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică existente, acolo unde acestea sunt disponibile.

(2) Branșamentele la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza, de regulă, îngropat.

(3) Se va asigura colectarea și evacuarea controlată a apelor meteorice prin soluții de sistematizare verticală și infrastructură corespunzătoare, astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate sau domeniul public.

(4) Apele uzate menajere și tehnologice vor fi colectate și evacuate în condițiile stabilite de operatorii de rețele și de autoritățile competente.

(5) În cazul activităților care generează ape uzate tehnologice cu caracteristici care nu permit evacuarea directă în rețeaua publică, se vor realiza instalații proprii de preepurare sau alte soluții tehnice conforme cu cerințele legale aplicabile.

(6) În subzona ID3, se vor asigura, după caz, instalațiile necesare preepurării apelor tehnologice rezultate din activitățile de producție și procesare alimentară.

(7) Rețelele și echipamentele tehnico-edilitare proprii incintei vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze circulațiile tehnologice, accesul autospecialelor de intervenție sau funcționarea construcțiilor.

(8) Se vor asigura spații special amenajate pentru colectarea separată și depozitarea temporară a deșeurilor rezultate din activitate, cu acces corespunzător pentru evacuarea acestora.

Articolul 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Suprafețele libere neocupate de construcții, platforme, circulații, parcaje sau instalații vor fi amenajate ca spații verzi.

(2) La contactul cu zone de locuire, instituții publice, turism, agrement sau alte funcțiuni sensibile se vor realiza plantații și perdele vegetale cu rol de protecție.

(3) În cazul învecinării directe cu locuințe, zona de retragere prevăzută prin prezentul regulament va fi amenajată cu plantații de protecție, cu rol de ecranare vizuală și diminuare a impactului generat de activitate.



- (4) În subzonele ID1 și ID1p, spațiile plantate vor fi organizate cu prioritate la limitele incintei, în zonele de contact cu funcțiuni sensibile și de-a lungul circulațiilor interioare, fără a afecta funcționarea instalațiilor și fluxurilor tehnologice.
- (5) În subzona ID3, spațiile verzi vor contribui la separarea funcțională a zonelor de producție, aprovizionare, distribuție și a spațiilor destinate personalului.
- (6) În subzonele ID5 și ID5p, parcajele și platformele logistice de mari dimensiuni vor fi integrate, pe cât posibil, prin plantații de arbori și arbuști și prin suprafețe verzi perimetrale.
- (7) Se vor utiliza cu prioritate specii de arbori și arbuști adaptate condițiilor locale și adecvate rolului de protecție, ecranare și reducere a prafului.
- (8) Arborii maturi și vegetația valoroasă existentă vor fi păstrați, în măsura în care nu împiedică realizarea construcțiilor, instalațiilor sau circulațiilor necesare funcționării incintei.

Articolul 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile și vor fi integrate în caracterul funcțional și arhitectural al incintei.
- (2) Împrejmuirile către circulațiile publice vor avea un aspect unitar și îngrijit și vor putea fi transparente, semitransparente sau, acolo unde natura activității ori cerințele de securitate o impun, opace.
- (3) Spre zone de locuire sau alte funcțiuni sensibile, împrejmuirile vor fi dublate, după caz, de plantații sau perdele vegetale cu rol de protecție.
- (4) Înălțimea și configurația împrejmuirilor vor fi adaptate cerințelor de securitate ale activității și caracterului zonei, cu respectarea vizibilității la accese și intersecții.
- (5) Porțile de acces vor fi retrase sau configurate astfel încât deschiderea acestora și staționarea temporară a autovehiculelor să nu afecteze circulația pe domeniul public.
- (6) În subzonele ID1 și ID1p, împrejmuirile vor putea avea un grad mai ridicat de protecție și securizare, în raport cu natura proceselor tehnologice și a echipamentelor existente.
- (7) În subzonele ID5 și ID5p, împrejmuirile vor permite o relație controlată și ordonată cu circulațiile publice, în special în zonele de acces către hale, depozite și servicii.
- (8) Sunt interzise împrejmuirile improvizate, degradate sau realizate din materiale necorespunzătoare caracterului zonei.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Pentru funcțiunile din domeniul unităților industriale, de producție, depozitare și servicii aferente zonei ID, **P.O.T. maxim = 50%**.

Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Pentru funcțiunile din domeniul unităților industriale, de producție, depozitare și servicii aferente zonei ID, C.U.T. maxim = 1,50 mp ADC/mp teren.

- (2) Pentru construcțiile și instalațiile aferente activităților industriale și de depozitare, C.U.T. volumetric maxim = 7,00 mc/mp teren.

Subzonă	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	C.U.T. volumetric
ID1 / ID1p – industrie	50%	1,50	7,00 mc/mp
ID3 – industrie alimentară	50%	1,50	7,00 mc/mp
ID5 / ID5p – depozitare și servicii	50%	1,50	7,00 mc/mp

ZF08 – M – ZONĂ MIXTĂ

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Subzone, amplasate, de regulă, pe străzile principale cuprinzând servicii comerciale sau echipamente de interes public .

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Locuire și servicii aferente
- (2) Servicii comerciale

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Servicii publice, susceptibile a fi convertite în servicii diverse de interes public, preponderent comerciale
- (2) Servicii turistice, unități de cazare turistice;
- (3) Echipamente publice (de interes public) din domeniul comercial.



SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- (2) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- (3) Construcții pentru funcțiuni comerciale și de servicii
- (4) Pensiuni turistice și agroturistice
- (5) Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- (6) Sedii de societăți comerciale
- (7) Sedii de fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții etc.
- (8) Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- (9) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- (10) Structuri de primire turistică tip hotel
- (11) Comerț alimentar și nealimentar cu Scom. ≤ 500 mp
- (12) Alimentație publică
- (13) Puncte gastronomice locale
- (14) Activități de mică producție compatibile cu amplasamentul ca funcțiune (care se încadrează în normele de mediu specifice zonei de locuit) și imagine rurală, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice pentru depozitare și producție cu excepția activităților atractive turistice
- (15) Anexe gospodărești;
- (16) Parcaje la sol;
- (17) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber;
- (18) Construcții și amenajări pentru agrement: ping-pong, bowling, biliard, minigolf etc.
- (19) Parcuri pentru loisir și recreere;
- (20) Spații verzi amenajate;
- (21) Mobilier stradal;
- (22) Spații libere pietonale, pasaje pietonale; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Structuri publicitare vor respecta regulile din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Capitolul H, Articolul 48. PUBLICITA STRADALĂ

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. Sau în zona propunerilor de străzi.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Capitolul D, Articolul 25. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în Planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CĂI DE COMUNICAȚIE SC. 1:5000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 26- AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC



Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa vor respecta prospectele străzilor prevăzute în Planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CĂI DE COMUNICAȚIE scara. 1:5000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE
- (2) Pentru drumurile clasate aliniamentul reglementat este stabilit potrivit alin.(4) al art.19 din O.G.43/1997, cu modif.ulterioare
- (3) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII Articolul 27.- AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:
- (2) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- (3) Se vor aplica regulile generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul D, Articolul 29. AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚA DE LIMITA POSTERIOARĂ

Locuințe

- (4) Retragera locuinței față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la streășină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- (5) Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite pentru locuință o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim înălțimea la streășină a clădirii celei mai înalte. O eventuală reducere a distanței între clădiri până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streășină a construcției celei mai înalte se stabilește prin studiu de însorire.
- (6) Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streășină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (7) Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică sau un cimitir, va fi de minim 5,0 m.

Echipamente publice aferente și alte utilizări

- (8) Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare IS - REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII.

Anexe

- (9) Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- (10) Pentru anexe destinate creșterii animalelor distanța minimă față de locuințe va fi de 10,0 m, potrivit normelor sanitare

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct.
- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC, Articolul 31 - ACCESE CAROSABILE

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII Articolul 32 - ACCESE PIETONALE

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.
- (2) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR, Articolul 34 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 35 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE
- (3) Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie)
- (4) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.
- (5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- (6) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar (numai cu avizul AN Apele Române).

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR Articolul 36 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul D, Articolul 24. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină: 8,00 m, corespunzând unui regim de înălțime de P+1.
- (3) Înălțimea maximă la coamă: 13,0 m.



- (4) Cu respectarea înălțimii maxime admise la streășină se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului.
- (5) Cu respectarea înălțimii maxime admise la streășină se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului.

Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 40. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR
- (2) Pentru finisajele exterioare de suprafață (pereți) se vor utiliza culorile prezentate în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 42. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (3) Învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică sau șită/șindrilă, respecând condițiile din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 42. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 19. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 44. PARCAJE.

Articolul 20. SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 45. SPAȚII VERZI și procentul minim de spații verzi de la articolul 46. PROCENTUL MINIM DE SPAȚII VERZI PE FUNCȚIUNI.

Articolul 21. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 47. ÎMPREJMUIRI
- (2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.
- (3) Se admite pentru instituții și servicii cu acces public, separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gărdulețe joase decorative
- (4) Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se vor utiliza împrejmuiri din scânduri, cu înălțime maximă de 1,80 m, dar se admit și:
- (5) Delimitări cu plantații de arbori sau arbuști din flora locală

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 40%
- (2) Prin excepție de la alin.(1) pentru instituții și servicii din gama IS – POT maxim admis este cel prevăzut la titlul IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,2
- (2) Prin excepție de la alineatul 1, CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streșină, potrivit art.19, după cum urmează:
- (3) Cu maxim 0,30 pentru mansardă
- (4) Cu maxim 0,50 pentru demisol.
- (5) Prin excepție de la alin.(1) și (2), pentru instituții și servicii gama IS, CUT maxim admis este cel prevăzut la titlul – IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII PUBLICE

ZF10 – CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Subzona este destinată desfășurării activităților de comerț și servicii, precum și funcțiunilor complementare acestora, în vederea deservirii populației și activităților economice din comună.
- (2) Subzona cuprinde construcții și amenajări destinate comerțului, alimentației publice, serviciilor, birourilor, activităților financiar-bancare, spațiilor administrative și altor funcțiuni compatibile, precum și dotările și infrastructura tehnico-edilitară aferentă.
- (1) Subzone, amplasate, de regulă, pe străzile principale cuprinzând servicii comerciale sau echipamente de interes public .

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Comerț
- (2) Servicii

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Spații administrative și de birouri.
- (2) Alimentație publică.
- (3) Servicii financiar-bancare.



- (4) Spații verzi amenajate.
- (5) Parcaje și circulații interioare.
- (6) Dotări și rețele tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații comerciale și magazine.
- (2) Centre comerciale de mici dimensiuni.
- (3) Unități de alimentație publică (restaurant, cafenea, cofetărie, patiserie, fast-food și alte funcțiuni similare).
- (4) Spații de birouri și sedii administrative.
- (5) Servicii financiar-bancare și de asigurări.
- (6) Cabinete profesionale, consultanță și servicii pentru populație.
- (7) Servicii medicale, stomatologice și veterinare.
- (8) Servicii de înfrumusețare și întreținere corporală.
- (9) Ateliere de prestări servicii și reparații cu impact redus asupra mediului.
- (10) Spații expoziționale și de prezentare.
- (11) Parcaje și garaje aferente funcțiunilor admise.
- (12) Amenajări și lucrări tehnico-edilitare.
- (13) Structuri publicitare potrivit **PARTEA II – REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, Articolul 48 – Publicitate stradală.**

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea normelor privind protecția mediului, sănătatea populației și securitatea la incendiu.
- (2) Activitățile comerciale și de servicii vor fi organizate astfel încât să nu genereze disconfort prin zgomot, vibrații, mirosuri sau trafic excesiv pentru zonele învecinate.
- (3) Se vor asigura locurile de parcare necesare în incintă, conform prevederilor prezentului regulament.
- (4) Se admit activități de alimentație publică și agrement numai cu respectarea condițiilor de protecție a mediului și a confortului zonelor învecinate.
- (5) Se admit extinderi, modernizări și schimbări de destinație ale construcțiilor existente, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5

- (2) orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. Sau în zona propunerilor de străzi.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Capitolul D, Articolul 25. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în Planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CĂI DE COMUNICAȚIE SC. 1:5000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 26- AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa vor respecta prospectele



străzilor prevăzute în Planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CĂI DE COMUNICAȚIE scara. 1:5000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE

- (2) Pentru drumurile clasate aliniamentul reglementat este stabilit potrivit alin.(4) al art.19 din O.G.43/1997, cu modif.ulterioare
- (3) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII Articolul 27.- AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale și posterioare se va realiza cu respectarea prevederilor **PARTEA II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**, Capitolul D, Articolul 29 – **AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ.**
- (2) Clădirile se vor amplasa, de regulă, în **regim izolat**, dacă nu intervine regula calcanului.
- (3) Retragera față de limitele laterale va fi de minimum **½ din înălțimea la cornișă/streașină**, dar nu mai puțin de **3,00 m**, dacă normele de securitate la incendiu sau alte reglementări specifice nu impun o distanță mai mare.
- (4) Retragera minimă față de limita posterioară va fi de **½ din înălțimea la cornișă/streașină**, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- (5) În cazul învecinării cu zone de locuințe, se vor respecta condițiile privind însoirea, securitatea la incendiu și protecția împotriva disconfortului generat de activitățile comerciale și de servicii.
- (6) Pentru anexele parter, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi de minimum **1,00 m** dacă nu au goluri de vedere și minimum **2,00 m** dacă au goluri de vedere.

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct.
- (2) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC, Articolul 31 – ACCESE CAROSABILE

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII Articolul 32 – ACCESE PIETONALE

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

(2) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR, Articolul 34 – ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 35 – RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE

(3) Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie)

(4) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

(5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

(6) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar (numai cu avizul AN Apele Romane).

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

(1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR Articolul 36 –REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(2) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul D, Articolul 24. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(3) Înălțimea maximă admisibilă la streășină: 10,00 m, corespunzând unui regim de înălțime de P+2.

(4) Înălțimea maximă la coamă: 14,00 m.

(5) Cu respectarea înălțimii maxime admise la streășină se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului.

Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 39 – MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ.

(2) Construcțiile vor avea o arhitectură unitară și se vor integra în caracterul zonei.

(3) Fațadele orientate către spațiul public vor fi tratate arhitectural corespunzător și vor utiliza materiale durabile și finisaje de calitate.

(4) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exteriorul clădirilor.

(5) Anexele și construcțiile auxiliare se vor armoniza din punct de vedere arhitectural și cromatic cu construcția principală.



REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 19. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 44. PARCAJE.
- (2) Parcajele necesare funcționării obiectivelor se vor asigura în incinta parcelei.

Articolul 20. SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 45. SPAȚII VERZI și procentul minim de spații verzi de la articolul 46. PROCENTUL MINIM DE SPAȚII VERZI PE FUNCȚIUNI.
- (2) Se vor amenaja spații verzi și plantații care să contribuie la integrarea construcțiilor în cadrul construit și la îmbunătățirea calității mediului.

Articolul 21. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 47. ÎMPREJMUIRI
- (2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%
- (2) Prin excepție de la alin.(1) pentru instituții și servicii din gama ZF09 – IS – POT maxim admis este cel prevăzut la titlul IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (3) Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,5
- (4) Prin excepție de la alineatul 1, CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streășină, potrivit art.19, după cum urmează:
- (5) Cu maxim 0,30 pentru mansardă
- (6) Cu maxim 0,50 pentru demisol.
- (7) Prin excepție de la alin.(1) și (2), pentru instituții și servicii gama IS, CUT maxim admis este cel prevăzut la titlul – IS – REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII PUBLICE

ZF05 – TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

ZF05.1 – TEe – Subzonă echipare tehnico-edilitară

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

(1) Include ansamblul construcțiilor și terenurilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice care formează sistemele de alimentare cu apă, tratare și evacuare a apelor uzate, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, ansamblul echipamentelor de iluminat public, sistemele de comunicații, sistemele de comunicații electronice, sistemele de transport fluide, sistemul de transport a energiei electrice.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

(1) Echipamente și rețele tehnico-edilitare

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Sedii administrative
- (2) Spații depozitare ale operatorilor de rețele edilitare

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (statii de tratare, rezervoare înmagazinare, statii de pompare etc)
- (2) Sisteme de alimentare cu apă și canalizare:
- (3) Aducțiuni apă
- (4) Rețele de distribuție apă
- (5) Incinte tehnice și instalații pentru sistemul de canalizare
- (6) Rețele de canalizare menajeră
- (7) Rețele de canalizare pluvială
- (8) Rețele de iluminat public
- (9) Rețele de distribuție energie electrică, posturi de transformare
- (10) Rețele de distribuție gaze
- (11) Rețele de telecomunicații
- (12) Rețele de comunicații electronice (televiziune, internet, telefonie)
- (13) Împrejurimi de protecție;
- (14) Birouri ale operatorilor de rețele edilitară;



- (15) Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- (16) Parcaje;
- (17) Spații plantate (de protecție);

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Amplasarea elementelor noi ale sistemelor de transport a energiei electrice și fluidelor se va face în extravilan.
- (2) Inserția turnurilor de comunicații se face cu respectarea reglementărilor privind înălțimea maximă a construcțiilor permise în zona de inserție. De regulă amplasarea se face în zonele industriale, unde se admite depășirea înălțimii maxime de către instalații sau în extravilan.
- (3) Amplasarea instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice fiecărui sistem de rețele tehnico-edilitare se poate face numai cu respectarea normelor tehnice specifice domeniului.
- (4) Traseul aducțiunilor noi va fi de regulă pe spații verzi pentru asigurarea zonei de protecție sanitară; aducțiunile existente se vor proteja de regulă prin amenajarea lor ca spații verzi, cu avizul Apelor Romane și operatorului sistemului de alimentare cu apă.
- (5) Toate rețelele noi se vor amplasa exclusiv în subteran, cu excepția celor pentru care amplasarea subterană este interzisă de normative tehnice;
- (6) Rețelele aeriene existente se vor muta în subteran potrivit unui calendar stabilit de consiliul local.
- (7) Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterrane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran.
- (8) Amplasarea pe domeniul public a ediculelor supraterrane ale echipamentelor edilitare va fi permisă numai în cazurile în care nu este posibilă amplasarea subterană a echipamentelor respective și numai cu respectarea prevederilor alin. (29) de la Articolul 49) și alin.(3) lit.c de la Articolul 51) din Cartea I.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile;
- (3) Se interzice deversarea directă a apelor uzate și a celor meteorice în cursuri de apă, fără o prealabilă epurare
- (4) Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (5) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(7).

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

(1) Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

(2) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare se admite numai cu avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

(3) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, este interzisă fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.

(4) Restricțiile determinate de infrastructura tehnico-edilitară, potrivit avizelor deținătorilor/administratorilor acestora, este marcată pe planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

(5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, precum și amplasării echipamentelor tehnico-edilitare de interes public, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Nu există cerințe speciale privind orientarea construcțiilor tehnice.

(2) Pentru construcțiile administrative și comerciale Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Capitolul D, Articolul 25. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

(1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse la Articolul 24).

(2) (Amplasarea lucrărilor edilitare în zona drumului public este permisă cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Transporturilor nr.47/1998 de aprobare a Normelor Tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.



Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.
- (2) Construcțiile de birouri sau comerciale vor fi orientate către stradă și vor avea retragerea minimă de 5m.
- (3) Construcțiile tehnice, instalațiile și anexele vor avea o retragere mai mare ca a construcțiilor de la alin. (3) de 10,0 m
- (4) Incintele cu cerințele exprese restricționare a accesului poate admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni pe aliniament sau în interspațiul dintre aliniament și construcțiile și instalațiile din incintă.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) retragerea față de limita separativă a zonei de locuit, turism, agrement, instituții publice și servicii necomerciale va fi de minim 10,0 m;
- (2) retragerea față de limitele laterale, va fi de minim 3,0 m;
- (3) Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției/ instalației dar nu mai puțin de 5,0 m
- (4) distanța de la lit.a se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la streșină a construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 1,0 m, dacă normele PSI sau sanitare permit

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice.
- (2) Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR din Capitolul E. Articolul 31. ACCESE CAROSABILE.
- (3) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public. Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere, reglementată potrivit legii, pentru utilizări care nu presupun accesul publicului (pentru întreținere/ intervenție).

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul E, Articolul 32. ACCESE PIETONALE.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Este recomandată racordarea tuturor construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu energie electrică. Sunt admise soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse neconvenționale.
- (2) Este obligatorie încheierea unui contract cu firma de salubritate în cazul incintelor.
- (3) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.
- (4) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi
- (5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul F, Articolul 36. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, Articolul 23 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă la coamă: 7,0 pentru un regim de înălțime P+1;
- (3) Pentru construcții tehnice și utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 40. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR.
- (2) Volumetria va fi simplă, adecvată funcțiunii.
- (3) Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- (4) Se va evita amplasarea utilajelor în poziții vizibile dinspre circulațiile publice.
- (5) Construcțiile tehnice și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 19. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 44. PARCAJE.
- (2) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.



Articolul 20. SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 45. SPAȚII VERZI și procentul minim de spații verzi de la articolul 46. PROCENTUL MINIM DE SPAȚII VERZI PE FUNCȚIUNI.

Articolul 21. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre stradă vor fi obligatoriu transparente sau semitransparente cu soclu de 90cm.
- (2) Pentru delimitările laterale/ posterioare împrejmuiți opace cu înălțime maximă de 2,00 m.
- (3) Pentru incinte tehnice cu necesități stricte de protecție se permite plasă metalică dublată de garduri vii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 50%**

Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUTmax** = 1,0 mpACD/mp teren
- (2) Coeficientul maxim de utilizare a terenului volumetric maxim: **CUTvol.max** = 3,5 mc/mp teren

ZF13 –GC– ZONĂ GOSPODARII COMUNALE

ZF13.1 – GC1– Subzonă cimitire

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Cuprinde biserici și cimitirele active, indiferent de titular, inclusiv ansambluri funerare cu valoare patrimonială
- (2) În comuna PARȚA sunt inventariate un monument istoric: 1 biserică clasată în grupa B și alte trei biserici cu valoare arhitecturală. Lăcașul de cult se supune prevederilor Legii 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Cimitire și culte cu regim de funcționare în regim de funcționare integrat.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Servicii comerciale conexe

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Cimitir;
- (2) Biserici
- (3) Capelă mortuară (sală de ceremonii funerare)
- (4) Spațiu cu temperatură până la 15,0°C, premergător ceremoniei funerare;
- (5) Mausoleu – osuar;
- (6) Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- (7) Circulații carosabile;
- (8) Parcaje;
- (9) Circulații pietonale;
- (10) Plantații;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Pentru zonele în care se regăsesc monumente istorice, orice intervenție este permisă doar în baza avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Timiș și conform normelor stabilite în Legea 422/2001 și OMCC 2797/2011.
- (2) Se instituie zone de protecție de minimum 100 m în jurul bisericilor clasate în grupa A, delimitate prin Planșa Reglementări – UTR, în care sunt permise exclusiv intervenții care nu afectează integritatea vizuală, arhitecturală sau peisageră a monumentului.
- (3) Se admit spații pentru servicii conexe (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, execuție/întreținere monumente funerare etc)
- (4) Inserția cimitirelor noi sau a crematoriilor se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa obligatoriu zona de protecție sanitară;
- (5) cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei distanțe de protecție de minim 100,00 metri față de zonele cu funcțiuni protejate .
- (6) Amplasarea crematoriilor (umane sau animale) se va face la minim 200,0 m de zona de locuit sau alte zone cu funcțiuni protejate dacă studiul de impact asupra mediului nu prevede altfel

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale;



- (3) În interiorul distanței de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatice;
- (4) Lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (5) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului.
- (2) Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente din cimitire existente fără elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (dacă nu au fost reglementate prin PUZ).
- (3) Se interzice amplasarea de noi cimitire sau amplasarea crematoriilor fără elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal; planul urbanistic va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Nu este cazul

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

(1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul Articolul 24).

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.

(2) Pentru cimitirele existent se va respecta aliniamentul actual, dacă nu intervine necesitatea realinierii parcelelor

(3) Pentru cimitirele noi amplasarea construcțiilor se va stabili prin PUZ, cu respectarea regulilor generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR din Capitolul D, Articolul 27. AMPLASAMENT FAȚĂ DE ALINIAMENT

(4) Pentru cimitirele existente retragerea minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de 3,0 m, cu excepția capelelor mortuare, pentru care retragerea minimă va fi de 6,0 m.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

(1) Regula calcanului nu se aplică (excepție de incompatibilitate) decât în cazul corpului administrativ.

(2) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale/posterioare se face după cum urmează:

(3) clădirile vor fi retrase față de limitele laterale și limita posterioară cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la streșină dar nu mai puțin de 5,0 m.

(4) Pentru capela mortuară retragerea minimă față de limitele laterale și limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină dar nu mai puțin de 6,0 m.

(5) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

(6) distanța între clădiri va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.

(7) Amplasarea capelei mortuare se face la minim 6,0 m de alte construcții din incintă

(8) Distanța dintre o construcție principală (alta decât capela) și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 3,0 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

(1) Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR din Capitolul E. Articolul 31. ACCESE CAROSABILE



- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul E, Articolul 32. ACCESE PIETONALE.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul F, Articolul 34. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE și Articolul 35. RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE.
- (2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică, acolo unde acestea există, și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.
- (3) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.
- (4) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi
- (5) Pentru întreținerea mormintelor se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau, în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- (6) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
- (7) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR Articolul 36 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Pentru incinte noi forma și dimensiunile se reglementează prin PUZ.

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) Terenul destinat înhumărilor se împarte în parcele, rânduri și morminte (locuri de înhumare).
- (2) Pentru incinte noi organizarea incintei și parcelarea potrivit alin.(1) se stabilește prin PUZ.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Regimul de înălțime admis este de P;

- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streășină: 3,00 metri , înălțimea maximă la coama: 5,0 m.
- (3) Accentele de înălțime (clopotnițe) pot depăși înălțimea maximă stabilită potrivit alineatului precedent.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Construcțiile vor fi caracterizate de sobrietatea specifică funcțiunii.
- (2) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 37- REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR cu atenție pentru culorile premise la aliniatul (11),(13)
- (3) Nu se admit accente de culoare.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI., ARTICOLUL 42 – PARCAJE, inclusiv numărul minim de locuri de parcare.
- (2) Pentru cimitirele noi spațiile de parcare se vor soluționa exclusiv în perimetrul parcelei, la limita acesteia dinspre drumul public.
- (3) Pentru cimitirele existente se admite amenajarea de spații de parcare pe domeniul public, de regulă în apropierea accesului.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor avea în vedere prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43 : SPAȚII VERZI..
- (2) Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- (3) Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- (4) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.
- (5) În cazul cimitirelor noi, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3,0 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 45 – ÎMPREJMUIRI
- (2) Împrejmuirile spre stradă vor fi, potrivit potrivit imrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 1,50 m sau pot să urmărească specificului local, transparente, din lemn, finisat;



- (3) Pentru delimitările laterale/ posterioare se pot utiliza imrejmuiuri opace cu înălțimea maximă de 2,00 m sau împrejmuiuri similare cu cele dinspre stradă;
- (4) În interior se pot realiza delimitări din Garduri vii din specii locale de foioase.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor (GO = gradul de mineralizare) cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale, care va fi de maxim 15%.

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max.} = 0,15$

ZFI3.2 – GC2- Subzonă alte construcții și amenajări pentru gospodăria comunală

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Subzona este destinată amplasării construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor necesare desfășurării activităților de gospodărie comunală și serviciilor publice aferente.
- (2) Subzona cuprinde construcții, instalații și amenajări destinate gospodăriei comunale, inclusiv centre de aport voluntar (CAV), platforme comunale pentru gestionarea gunoiului de grajd, facilități pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor, precum și alte dotări tehnice aferente.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Gospodărie comunală.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Spații administrative și tehnice aferente.
- (2) Platforme tehnologice.
- (3) Depozitarea gunoiului de grajd în spații special amenajate
- (4) Parcaje și circulații interioare.
- (5) Spații verzi și perdele vegetale de protecție.
- (6) Rețele și echipamente tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Centre de aport voluntar (CAV).
- (2) Platforme comunale pentru gestionarea gunoiului de grajd.
- (3) Platforme pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor.
- (4) Construcții administrative și tehnice aferente.
- (5) Hale, copertine și alte construcții pentru depozitare temporară.
- (6) Platforme betonate și instalații tehnologice.
- (7) Cântare auto și echipamente specifice.
- (8) Împrejmuiri.
- (9) Parcaje.
- (10) Circulații carosabile și pietonale.
- (11) Spații verzi și perdele de protecție.
- (12) Lucrări și rețele tehnico-edilitare.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit numai activități care respectă prevederile legislației privind protecția mediului, sănătatea populației și gestionarea deșeurilor.
- (2) Platformele pentru gestionarea gunoiului de grajd vor fi realizate și exploatate în conformitate cu legislația specifică privind protecția apelor, a solului și a mediului.
- (3) Centrele de aport voluntar și celelalte amenajări pentru colectarea și depozitarea deșeurilor vor respecta normele sanitare, de mediu și de securitate la incendiu.
- (4) Se vor asigura zone verzi și perdele vegetale de protecție către terenurile învecinate, atunci când este necesar pentru diminuarea impactului asupra mediului și a funcțiunilor sensibile.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.
- (2) Locuințe și alte funcțiuni incompatibile cu activitățile de gospodărie comunală.
- (3) Activități care nu au legătură cu funcționarea gospodăriei comunale sau care împiedică desfășurarea acesteia.
- (4) Depozitarea necontrolată a deșeurilor, a materialelor sau substanțelor periculoase, cu excepția celor gestionate conform legislației specifice.
- (5) Lucrări de terasament care pot afecta proprietățile învecinate sau evacuarea apelor meteorice.



Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Se interzice autorizarea executării construcțiilor până la realizarea echipării tehnico-edilitare minime necesare funcționării obiectivelor.
- (2) Pentru investițiile care necesită proceduri de mediu sau alte avize specifice, autorizarea construcțiilor se va realiza numai după obținerea acestora, conform legislației în vigoare.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (3) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul administratorului acestora.
- (4) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale infrastructurii tehnico-edilitare, altele decât cele permise prin legislația în vigoare.
- (5) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare, de mediu și de securitate la incendiu.
- (6) Orice construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa **REGLEMENTĂRI – U.T.R.** din prezentul P.U.G.
- (7) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe terenurile rezervate lucrărilor de utilitate publică, cu excepția infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Nu este cazul

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul Articolul 24).

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor se va face retrasă de la aliniament, cu respectarea prevederilor **PARTEA II, Articolul 27 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.**
- (2) Retragera minimă față de aliniament va fi de **10,00 m**, dacă prin documentațiile tehnice specifice nu se impune o distanță mai mare.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat.
- (2) Se vor aplica prevederile **PARTEA II, Articolul 29 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ.**
- (3) Retragera față de limitele laterale și posterioare va fi de minimum **5,00 m**, dacă normele specifice nu impun distanțe mai mari.

- (4) În cazul învecinării cu zone de locuire sau alte funcțiuni sensibile, se vor amenaja perdele vegetale de protecție și se vor respecta distanțele de protecție prevăzute de legislația în vigoare.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

- (1) Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR din Capitolul E. Articolul 31. ACCESE CAROSABILE
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul E, Articolul 32. ACCESE PIETONALE.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Se vor respecta prevederile PARTEA II, Articolele 34 și 35.
- (2) Racordarea la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie, acolo unde acestea există.
- (3) Branșamentele se vor realiza în sistem subteran.
- (4) Se vor asigura sisteme corespunzătoare pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale și uzate, conform normelor specifice.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR Articolul 36 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (2) Pentru incinte noi forma și dimensiunile se reglementează prin PUZ.

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) Parcelele destinate construcțiilor și amenajărilor de gospodărie comunală vor avea suprafața și configurația necesare amplasării construcțiilor, platformelor, instalațiilor tehnologice, circulațiilor interioare și zonelor verzi de protecție.
- (2) Parcelele vor avea acces direct dintr-un drum public și vor permite accesul autovehiculelor de intervenție și exploatare.



REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse în PARTEA II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul D, Articolul 24 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.
- (2) Regimul maxim de înălțime admis este P.
- (3) Înălțimea maximă admisibilă la streășină este de 6,00 m.
- (4) Înălțimea maximă admisibilă la coamă este de 9,00 m.
- (5) Pentru instalațiile și echipamentele tehnologice specifice se admite depășirea punctuală a înălțimii maxime, dacă aceasta este justificată tehnologic și respectă legislația în vigoare.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Construcțiile și amenajările vor avea un aspect funcțional și vor utiliza materiale durabile și finisaje adecvate destinației.
- (2) Platformele tehnologice, spațiile de depozitare și instalațiile vor fi întreținute permanent astfel încât să nu afecteze imaginea localității.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în **PARTEA II: REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**, Articolul 42 – **PARCAJE**, inclusiv numărul minim de locuri de parcare.
- (2) Locurile de parcare necesare personalului și autovehiculelor de exploatare se vor asigura în incinta parcelei.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II: REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, Articolul 43 – SPAȚII VERZI.
- (2) Se vor amenaja perdele vegetale de protecție către limitele proprietății, în special în vecinătatea zonelor de locuit și a altor funcțiuni sensibile.
- (3) Spațiile verzi vor avea rol de integrare peisagistică și de reducere a impactului vizual și de mediu.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II: REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 45 – ÎMPREJMUIRI.
- (2) Incintele vor fi împrejmuite astfel încât să asigure securitatea obiectivelor și controlul accesului.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru funcțiunile din subzona GC2 – Alte construcții și amenajări pentru gospodăria comunală, POT maxim = 40%.

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (2) Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 0,40

ZF14 – SP – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

ZF14.1 – SP1 – Subzona spațiilor plantate (parcuri, grădini, locuri de joacă, scuaruri)

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Cuprinde spații verzi, de folosință publică (parcuri, parcuri tematice, de aventură, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă pentru copii) și spații plantate de protecție (plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri de circulație)

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Parcuri și parcuri tematice, grădini și scuaruri publice
(2) Sport și agrement în spații acoperite sau descoperite

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (3) Spații comerciale de foarte mici dimensiuni

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații plantate cu acces public: parcuri, grădini, scuaruri
(2) Construcții și amenajări pentru modernizarea/refuncționalizarea bazelor sportive existente, care nu presupun creșterea semnificativă a numărului de utilizatori (vestiare, grupuri sanitare, spații de recuperare și întreținere fizică, tribune, refacerea terenurilor competiționale, înființare terenuri de antrenament etc)
(3) Spații plantate cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
(4) Locuri de joacă pentru copii;
(5) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber



- (6) Săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică, săli de sport necompetiționale;
- (7) Vestiare și anexe administrative pentru baze sportive existente;
- (8) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (9) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (10) Parcaje la sol;
- (11) Chioșcuri de alimentare publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu sc max.=9,0 mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga oraș sau proiecte specifice;
- (12) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (13) Drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de intervenție la incendiu;
- (14) Puncte de alimentare publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga oraș sau proiecte specifice;
- (15) Baloane preosostatice;
- (16) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (17) Mobilier urban;
- (18) Spații plantate de protecție;
- (19) Plantații de aliniament
- (20) Plantații de protecție
- (21) Fâșii plantate
- (22) Grădini de fațadă
- (23) Scuaruri de circulație
- (24) Grădini comunitare cu scop educativ.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- (2) se admit construcții pentru activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, expoziții, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente sau reglementate prin proiectul inițial și care funcționează în acest scop;
- (3) în afara arealelor menționate la alineatul (3), se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, alimentație publică și comerț cu condiția ca suprafața acestora însumată la

suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.24) și delimitarea noului areal să se facă printr-un PUZ (în cazul parcurilor) sau printrun PUD (în cazul grădinilor, scuarurilor);

(4) se admit, cu reglementarea prin PUZ:

— amenajarea parcurilor noi

— parcuri specializate

— Parcajele se admit numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor

— Echipamente publice din domeniul educației, conexe domeniului sportiv:

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5

(2) Orice utilizări de natură să deprecieze peisajul sau să producă dezagremente în vecinătate

(3) Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice, înregistrate în registrul spațiilor verzi;

(4) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

(5) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului.

(2) Se interzice amplasarea clădirilor având utilizările menționate la alin.(4) – (5) de la articolul 5, fără elaborarea și aprobarea prealabilă a documentației de urbanism menționată în articol, pentru ansamblul parcului / grădinii / scuarului.

(3) Se interzice amenajarea parcurilor fără elaborarea și aprobarea prealabilă a documentației de urbanism PUZ, conform alin.(5) de la articolul 5.

(4) Amenajarea spațiilor verzi se face pe baza proiectelor de peisagistică, fundamentate, după caz prin documentație de urbanism.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

(1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

(2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.



- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- (7) Spațiile plantate existente se mențin și se îngrijesc corespunzător destinației lor, fiind interzise orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare legate de statutul și funcționarea spațiilor plantate
- (8) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (9) Este interzisă tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CĂI DE COMUNICAȚIESC. 1:5000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 25– AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CĂI DE COMUNICAȚIESC. 1:5000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.
- (2) Pentru drumurile clasate aliniamentul reglementat este stabilit potrivit alin.(4) al art.19 din O.G.43/1997
- (3) Construcțiile se amplasează retrase de la aliniament cu cel puțin 3,0 m.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:
- (2) Se vor respecta condițiile privind distanțele dintre construcțiile de pe parcele adiacente valabile în zona de inserție.

(3) Construcțiile cu gabarite importante (săli de sport, bazine de înot, stadioane) se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu minim 5,0 m.

(4) Construcțiile cu gabarite importante (săli de sport, bazine de înot, stadioane) se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 10,0 m.

(5) Pentru restul construcțiilor, retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

(1) Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

(2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

(1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC Articolul 32 – ACCESE PIETONALE

(2) Pistele de biciclete se vor amplasa pe cat posibil perimetral spațiului verde, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală.

(3) Se vor asigura, in zonele de acces pietonal principale si secundare, zone amenajate corespunzator pentru asteptare si odihna .

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

(1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR, Articolul 34 – ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 35 – RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

(1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR Articolul 36 –REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Pentru scuaruri și alte spații verzi nu există limitări privind forma și dimensiunile parcelelor.

Articolul 18. PARCELAREA

(1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.



REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, Articolul 23 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(2) Înălțimea maximă admisibilă: 5,0 m pentru un regim de înălțime P;

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 37 – REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR cu atenție pentru culorile premise la aliniatul (11),(13)

(2) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI, ARTICOLUL 42. PARCAJE.

(2) Parcajele ce se vor amenaja se recomandă a fi ecologice cu pavaj permeabil și vor fi amplasate la limita spațiului verde, în exteriorul acestuia.

(3) Parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 8 locuri de parcare.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.

(2) Amenajările (chioscuri, pergole, terenuri de sport, locuri de joacă) vor avea o prezență discretă și vor presupune intervenții minime de sistematizare verticală și mineralizare.

(3) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei, precum și, după caz, pe perimetrul terenurilor de sport. Pentru amenajarea acestora se recomandă utilizarea vegetației tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

(4) Gardurile vii vor fi formate din specii locale de foioase

(5) Amenajările vor avea o prezență discretă în peisaj, cu intervenții minime de sistematizare a terenului.

(6) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 45 – ÎMPREJMUIRI
- (2) În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m) decorative, cu excepția spațiilor pentru sport.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor (GO = gradul de mineralizare) cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale care va fi maxim 15%
- (2) Pentru incinte tip sală de sport/patinoar acoperit/bazin acoperit se poate admite $POT_{max} = 60\%$.

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 0,15$.
- (2) CUT volumetric maxim 7,8 mc/mp în cazul construcțiilor pentru sport.

ZF14.2 – SP2 – Subzonă agrement și sport

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Cuprinde propuneri noi amenajări destinate practicării sportului, cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost

Articolul 1. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Sport și agrement

Articolul 2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Construcții usoare cu caracter provizoriu
- (2) Baza de recuperare sportiva
- (3) Centru pregătire fizică – educație și sport
- (4) Kinetoterapie

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Terenuri sportive;



- (2) Spații plantate cu acces public: parcuri, grădini, scuaruri
- (3) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber;
- (4) Săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică, săli de sport necompetiționale;
- (5) Vestiare și anexe administrative pentru baze sportive existente;
- (6) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (7) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (8) Parcaje la sol;
- (9) Chioșcuri de alimentație publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu suprafața construită max.=12,0 mp
- (10) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (11) Drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionare corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de intervenție la incendiu;
- (12) Amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;
- (13) Baloane preosostatice
- (14) Mobilier urban;
- (15) Spații plantate de protecție:
- (16) Plantații de aliniament
- (17) Plantații de protecție

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- (2) Se admit construcții pentru activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, expoziții, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente sau reglementate prin proiectul inițial și care funcționează în acest scop;
- (3) În afara arealelor menționate la alineatul (3), se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, alimentație publică și comerț cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.24) și delimitarea noului areal să se facă printr-un PUZ (în cazul parcurilor) sau printr-un PUD (în cazul grădinilor, scuarurilor);
- (4) Se admit, cu reglementarea prin PUZ:
 - Amenajarea parcurilor noi

- Parcuri specializate
- Parcajele se admit numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor
- Echipamente publice din domeniul educației, conexe domeniului sportiv
- Școli sportive
- Cluburi sportive pentru elevi

Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Orice utilizări de natură să deprecieze peisajul sau să producă dezagremente în vecinătate
- (3) se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice, înregistrate în Registrul spațiilor verzi;
- (4) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (5) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 6. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(6).
- (2) Se interzice amplasarea clădirilor având utilizările menționate la alin.(4) - (5) de la articolul 5, fără elaborarea și aprobarea prealabilă a documentației de urbanism menționată în articol, pentru ansamblul parcului / grădinii / scuarului.
- (3) Amenajarea spațiilor verzi se face pe baza proiectelor de peisagistică, fundamentate, după caz prin documentație de urbanism.

Articolul 7. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.



- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi , potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- (7) Spațiile plantate existente se mențin si se îngrijesc corespunzător destinației lor, fiind interzise orice intervenții care contravin legilor si normelor în vigoare legate de statutul si funcționarea spațiilor plantate
- (8) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (9) Este interzisă tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 8. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Capitolul D, Articolul 24. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Articolul 9. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CĂI DE COMUNICAȚIE și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR din Capitolul D, Articolul 26. AMPLASAMENT FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.6 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CĂI DE COMUNICAȚIE SC. 1:5000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.
- (2) Pentru drumurile clasate aliniamentul reglementat este stabilit potrivit alin.(4) al art.19 din O.G.43/1997
- (3) Construcțiile se amplasează retrase de la aliniament cu cel puțin 3,0 m.

Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:
- (2) Se vor respecta condițiile privind distanțele dintre construcțiile de pe parcele adiacente valabile în zona de inserție.
- (3) Construcțiile cu gabarite importante (săli de sport, bazine de înot, stadioane) se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu minim 5,0 m.
- (4) Construcțiile cu gabarite importante (săli de sport, bazine de înot, stadioane) se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 10,0 m.

(5) Pentru restul construcțiilor, retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. ACCESE CAROSABILE

- (1) Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.
- (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- (3) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC, Articolul 31 – ACCESE CAROSABILE

Articolul 13. ACCESE PIETONALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII Articolul 32 – ACCESE PIETONALE
- (2) Pistele de biciclete se vor amplasa pe cat posibil perimetral spațiului verde, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală.
- (3) Se vor asigura, in zonele de acces pietonal principale si secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare si odihna .

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul F, Articolul 34. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE și Articolul 35. RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE

Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR Articolul 36 –REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCTIILOR

Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se vor respecta normativele din domeniul activităților sportive

Articolul 17. PARCELAREA

- (1) Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.



REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 18. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, Articolul 23 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
- (2) Înălțimea maximă admisibilă: 5,0 m pentru un regim de înălțime P;
- (3) În mod excepțional, pentru săli de sport, tribune, baloane preosostate, instalații tehnice se poate admite depășirea înălțimii maxime reglementate potrivit alin.(2) .

Articolul 19. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Capitolul H, Articolul 40. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR
- REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 20. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI, ARTICOLUL 42. PARCAJE.
- (2) Parcajele ce se vor amenaja se recomandă a fi ecologice cu pavaj permeabil și vor fi amplasate la limita spațiului verde, în exteriorul acestuia.
- (3) Parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 8 locuri de parcare.

Articolul 21. SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (2) Amenajările (chioscuri, pergole, terenuri de sport, locuri de joacă) vor avea o prezență discretă și vor presupune intervenții minime de sistematizare verticală și mineralizare.
- (3) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei, precum și, după caz, pe perimetrul terenurilor de sport. Pentru amenajarea acestora se recomandă utilizarea vegetației tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.
- (4) Gardurile vii vor fi formate din specii locale de foioase
- (5) Amenajările vor avea o prezență discretă în peisaj, cu intervenții minime de sistematizare a terenului.
- (6) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

Articolul 22. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 44 - ÎMPREJMUIRI

(2) În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejurimi înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gârdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m) decorative, cu excepția spațiilor pentru sport.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 23. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor (GO = gradul de mineralizare) cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale care va fi maxim 15%.

(2) Pentru incinte tip sală de sport/patinoar acoperit/bazin acoperit se poate admite $POT_{max} = 60\%$.

Articolul 24. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului $CUT_{max} = 0,15$.

(2) CUT volumetric maxim 7,8 mc/mp în cazul construcțiilor pentru sport

ZF14.3 – SP3 – Subzonă spații verzi amenajate și perdele de protecție

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

(1) Cuprinde spații verzi cu rol de protecție ecologică, peisagistică și sanitară, amplasate de-a lungul căilor de comunicație (drumuri naționale, județene, comunale) și în zona de protecție a apelor.

(2) Spații verzi pentru terenurile în pantă ce reprezintă spații neproductive cu vegetație crescută necontrolat

(3) Spații verzi cu multiple funcții: perdele forestiere, zone de tampon între diferite funcțiuni, fâșii filtrante pentru reducerea poluării, culoare verzi pentru biodiversitate, trasee ecoturistice sau de mobilitate ușoară (pietonale/biciclete).

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

(1) Spațiu verde de protecție cu funcțiune ecologică și peisagistică, cu rol de menținere al echilibrului natural și al prevenirii riscurilor naturale.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

(2) Amenajări peisagistice cu caracter ecologic (plantații forestiere, arbuști de protecție, zone floricole pentru biodiversitate) Locuri de joacă.

(3) Infrastructuri verzi auxiliare – coridoare ecologice, perdele vegetale cu rol de ecranare fonică sau filtrare a aerului.

(4) Mobilier urban minimal – bănci, coșuri de gunoi, iluminat solar.



(5) Alei de promenadă, foișoare sau mici refugii de observare a florei și faunei, realizate din materiale naturale (lemn, piatră).

(6) Amenajări specifice pentru prevenirea și combaterea eroziunii solului, infiltrarea apelor pluviale sau stabilizarea taluzurilor (ex. gabioane, drenuri vegetale etc.).

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații plantate cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
- (2) Locuri de joacă pentru copii;
- (3) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber
- (4) Spații plantate de protecție:
- (5) Plantații de aliniament
- (6) Plantații de protecție
- (7) Fâșii plantate
- (8) Grădini de fațadă
- (9) Scuaruri de circulație

Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolul 4
- (2) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 6. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Se recomandă ca amenajarea spațiilor verzi să se facă pe baza proiectelor de peisagistică.

Articolul 7. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Este interzisă tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 8. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – REȚE. Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CĂI DE COMUNICAȚIE și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR din Capitolul D, Articolul 26. AMPLASAMENT FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE AUA MAJORA DE CIRCULAȚIE. SISTEMUL INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC. MODELE DE MOBILITATE URBANĂ ȘI ZONIFICARE SPECIFICĂ, STAȚIONARE SC. 1:5000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 25– AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 9. ACCESE CAROSABILE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC, Articolul 31 – ACCESE CAROSABILE

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR, Articolul 34 – ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 35 – RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 11. SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI.
- (2) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

Articolul 12. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI
- (2) Gardurile vii vor fi formate din specii locale de foioase
- (3) Delimitarea se poate realiza cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m) decorative

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) nu este cazul

Articolul 14. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) nu este cazul



ZF14.4 – SP4 – Subzonă spații verzi de agrement și servicii mixte de utilitate publică

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona cuprinde terenuri destinate amenajărilor verzi de agrement, recreere și petrecere a timpului liber, asociate unor dotări și servicii de utilitate publică compatibile cu caracterul predominant verde al zonei.
- (2) Caracterul dominant al subzonei este cel de spațiu verde amenajat, cu funcțiuni publice și comunitare complementare, fără transformarea acestora într-o zonă construită intensiv.
- (3) Amenajările vor urmări integrarea peisagistică, menținerea unui procent ridicat de suprafețe permeabile și plantate și realizarea unor spații publice accesibile populației.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sunt admise:
 - a. parcuri, grădini și spații verzi amenajate;
 - b. zone pentru recreere și petrecerea timpului liber;
 - c. locuri de joacă pentru copii;
 - d. terenuri și amenajări sportive în aer liber;
 - e. trasee pietonale și pentru biciclete;
 - f. alei, promenade și zone de odihnă;
 - g. foșoare, pergole, pavilioane și alte amenajări ușoare pentru recreere;
 - h. spații pentru activități comunitare, educative și culturale în aer liber;
 - i. dotări de utilitate publică și comunitară;
 - j. spații multifuncționale pentru evenimente locale;
 - k. puncte de informare și orientare;
 - l. grupuri sanitare publice;
 - m. mobilier urban;
 - n. cișmele și puncte de alimentare cu apă;

- o. iluminat public și ambiental;
- p. spații tehnice strict necesare funcționării amenajărilor;
- q. plantații de arbori și arbuști, perdele vegetale și amenajări peisagistice;
- r. circulații și parcaje strict necesare deservirii subzonei.

(2) Sunt admise servicii de utilitate publică și activități comerciale de mică amploare, direct asociate funcției de agrement, precum:

- a. puncte de alimentație publică;
- b. cafenea, ceainărie sau chioșc;
- c. puncte de închiriere biciclete și echipamente recreative;
- d. spații pentru activități educative, culturale și comunitare.

Articolul 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Construcțiile și amenajările aferente serviciilor se admit numai dacă au caracter complementar spațiului verde și nu afectează caracterul predominant plantat al subzonei.

(2) Spațiile de alimentație publică sunt admise cu condiția asigurării:

- a. accesului și aprovizionării fără afectarea circulațiilor pietonale;
- b. colectării controlate a deșeurilor;
- c. racordării la infrastructura edilitară sau utilizării unor soluții conforme;
- d. limitării zgomotului și disconfortului produs zonelor învecinate.

(3) Amenajările pentru evenimente temporare sunt admise cu condiția să nu implice ocuparea permanentă a spațiilor verzi și să nu afecteze vegetația valoroasă.

(4) Terenurile sportive și locurile de joacă se vor amplasa astfel încât să nu genereze conflicte cu zonele de odihnă și cu funcțiunile sensibile învecinate.

(5) Amenajările din apropierea cursurilor de apă, canalelor, digurilor sau altor lucrări hidrotehnice se vor realiza cu respectarea zonelor de protecție și a condițiilor stabilite de administratorii acestora.



Articolul 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise:

- a. locuințele individuale și colective;
- b. activitățile industriale și de depozitare;
- c. activitățile logistice;
- d. unitățile agrozootehnice;
- e. comerțul de mari dimensiuni;
- f. service-urile auto, spălătoriile și stațiile de carburanți;
- g. depozitarea în aer liber a materialelor și deșeurilor;
- h. activitățile care generează poluare, zgomot, vibrații sau trafic incompatibil cu funcția de agrement;
- i. construcțiile și amenajările care conduc la diminuarea semnificativă a caracterului verde al subzonei;
- j. lucrările de terasament care afectează drenajul natural sau proprietățile învecinate

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele vor avea dimensiuni și configurații care permit realizarea amenajărilor verzi, a circulațiilor pietonale și velo, a dotărilor publice și a construcțiilor complementare.
- (2) Nu se admit parcelări care conduc la fragmentarea excesivă a spațiilor verzi sau la imposibilitatea realizării unei amenajări unitare.
- (3) Se va urmări menținerea unor suprafețe compacte și continue de spațiu verde.

Articolul 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi amplasate retras față de aliniament, astfel încât zona dintre clădire și circulația publică să poată fi amenajată predominant ca spațiu verde sau spațiu public.
- (2) Amplasarea va urmări integrarea construcțiilor în amenajarea peisagistică generală.
- (3) Construcțiile auxiliare și tehnice vor fi amplasate, pe cât posibil, în poziții secundare față de spațiul public.

Articolul 6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- (1) Amplasarea construcțiilor va respecta o retragere de minimum **H/2**, dar nu mai puțin de **3,00 m** față de limitele laterale și posterioare.
 - (2) La contactul cu locuințe sau alte funcțiuni sensibile se vor realiza plantații cu rol de protecție și integrare.
-

Articolul 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanțele dintre construcții vor asigura iluminarea, ventilarea, accesul pentru intervenție și funcționarea corespunzătoare a spațiilor publice.
 - (2) Construcțiile vor fi grupate, pe cât posibil, pentru a evita fragmentarea suprafețelor plantate.
-

Articolul 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se vor asigura accese pietonale și velo sigure și continue.
 - (2) Accesul carosabil va fi limitat la deservirea dotărilor, intervenții, aprovizionare și întreținere.
 - (3) Circulațiile carosabile interioare vor fi reduse la minimum.
 - (4) Aleile pietonale vor fi realizate, pe cât posibil, din materiale permeabile sau cu permeabilitate ridicată.
-

Articolul 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Parcajele vor fi dimensionate în raport cu capacitatea și funcțiunile subzonei.
 - (2) Parcajele vor fi amplasate cu prioritate la periferia spațiilor verzi, fără fragmentarea zonelor centrale de agrement.
 - (3) Se recomandă utilizarea suprafețelor permeabile și plantarea arborilor în zonele de parcare.
-

Articolul 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

- (1) Pentru construcțiile aferente serviciilor și dotărilor de utilitate publică se admite un regim maxim de înălțime **P+1**.



- (2) Înălțimea maximă la cornișă/atic va fi de **8,00 m**.
 - (3) Pavilioanele, foișoarele și construcțiile auxiliare vor avea înălțimi adaptate caracterului parcului și amenajării peisagistice.
-

Articolul 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Construcțiile vor avea o volumetrie simplă și vor fi integrate în amenajarea peisagistică.
 - (2) Se vor utiliza materiale durabile, naturale sau cu aspect natural.
 - (3) Sunt interzise culorile stridente, suprafețele puternic reflectorizante și elementele publicitare supradimensionate.
 - (4) Se încurajează integrarea vegetației, a umbririi naturale și a soluțiilor de eficiență energetică.
-

Articolul 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Construcțiile se vor racorda la rețelele publice existente, acolo unde acestea sunt disponibile.
 - (2) Se va asigura colectarea și evacuarea controlată a apelor meteorice.
 - (3) Rețelele și branșamentele vor fi realizate, de regulă, îngropat.
 - (4) Se vor asigura puncte pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
-

Articolul 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Caracterul predominant al subzonei va fi unul verde și plantat.
 - (2) Minimum **60% din suprafața parcelei** va fi menținută ca spațiu verde amenajat și permeabil.
 - (3) Se vor conserva, în măsura posibilului, arborii maturi și vegetația valoroasă existentă.
 - (4) Se vor realiza plantații de arbori pentru umbrirea aleilor, zonelor de odihnă și parcajelor.
-

Articolul 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se recomandă evitarea împrejmuirilor pentru spațiile destinate accesului public.

(2) Acolo unde împrejmuirea este necesară, aceasta va fi transparentă sau semitransparentă și integrată prin vegetație.

(3) Sunt interzise împrejuririle masive, opace și cu aspect industrial.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(1) Pentru subzona **SP4**, **P.O.T. maxim = 20%**.

Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(1) Pentru subzona **SP4**, **C.U.T. maxim = 0,40 mp ADC/mp teren**.

ZF14.5 – SP5 – Subzonă spații verzi de agrement turistic și spații pentru campare

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona este destinată amenajărilor de agrement turistic în aer liber, spațiilor pentru campare, popas și recreere, precum și dotărilor minimale necesare desfășurării activităților turistice.
- (2) Caracterul subzonei este predominant natural și peisagistic, construcțiile având caracter secundar față de spațiile verzi și amenajările în aer liber.
- (3) Dezvoltarea subzonei va urmări conservarea cadrului natural, limitarea impermeabilizării terenului și integrarea amenajărilor în peisaj.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Sunt admise:

- a. campinguri și zone amenajate pentru corturi;
- b. spații pentru rulote și autorulote;
- c. zone de popas și picnic;



- d. spații verzi pentru recreere;
- e. zone de relaxare și odihnă;
- f. trasee pietonale și velo;
- g. amenajări pentru activități sportive și recreative în aer liber;
- h. foișoare, pergole și pavilioane;
- i. puncte de belvedere și observare;
- j. grupuri sanitare;
- k. dușuri și spații pentru igienă;
- l. recepție și punct de informare turistică;
- m. spații pentru administrarea campingului;
- n. puncte de alimentație publică de mică capacitate;
- o. puncte pentru închirierea bicicletelor și echipamentelor recreative;
- p. amenajări pentru foc controlat și grătar, în spații special amenajate;
- q. mobilier urban și de picnic;
- r. spații tehnice și gospodărești strict necesare;
- s. parcaje și circulații de deservire;
- t. plantații și amenajări peisagistice.

Articolul 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Amenajările de campare sunt admise numai cu asigurarea:

- a. accesului carosabil și pietonal;
- b. alimentării cu apă;
- c. grupurilor sanitare;
- d. colectării și evacuării apelor uzate;
- e. colectării deșeurilor;

f. accesului pentru intervenții;

g. măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor.

(2) Amplasarea rulotelor și auto rulotelor se va realiza numai în spații delimitate și amenajate.

(3) Construcțiile permanente vor fi limitate la cele strict necesare funcționării obiectivului turistic.

(4) Amenajările și construcțiile situate în apropierea râului Timiș, digurilor, canalelor sau altor lucrări de gospodărire a apelor se vor realiza numai cu respectarea regimului de protecție și a condițiilor stabilite de administratorii acestora.

(5) În zonele expuse riscului de inundare, amplasarea construcțiilor permanente se va realiza numai în condițiile stabilite prin studiile și avizele specifice.

(6) Activitățile de alimentație publică vor avea caracter complementar activității turistice și vor fi dimensionate în raport cu capacitatea zonei de agrement.

Articolul 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise:

a. locuințele permanente;

b. locuințele colective;

c. hotelurile și structurile de cazare de mare capacitate;

d. activitățile industriale și de depozitare;

e. activitățile logistice;

f. unitățile agrozootehnice;

g. comerțul de mari dimensiuni;

h. service-urile auto, spălătoriile și stațiile de carburanți;

i. depozitarea necontrolată a materialelor și deșeurilor;

j. activitățile care afectează calitatea apei, solului, vegetației sau peisajului;

k. lucrările de terasament majore care modifică nejustificat configurația naturală a terenului;

l. ocuparea permanentă cu construcții a terenurilor destinate campării și recreerii.



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Parcelele vor fi suficient de mari pentru organizarea coerentă a zonelor de campare, spațiilor verzi, circulațiilor, grupurilor sanitare, dotărilor și parcajelor.
- (2) Nu se admit parcelări care fragmentează excesiv terenul sau împiedică realizarea unei amenajări turistice unitare.
- (3) Se va urmări menținerea caracterului deschis, verde și permeabil al terenului.

Articolul 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile permanente vor fi amplasate retras față de aliniament.
- (2) Zona dintre aliniament și construcții va fi amenajată predominant ca spațiu verde sau zonă de acces și primire.
- (3) Construcțiile tehnice și gospodărești vor fi amplasate în poziții cât mai puțin vizibile din spațiul public.

Articolul 6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- (1) Construcțiile permanente se vor retrage cu minimum **5,00 m** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- (2) La contactul cu locuințe sau alte funcțiuni sensibile se vor realiza plantații de protecție.

Articolul 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Construcțiile vor fi grupate astfel încât să ocupe o suprafață cât mai redusă și să permită păstrarea unor suprafețe ample pentru campare și recreere.
 - (2) Distanțele dintre construcții vor respecta normele privind securitatea la incendiu, accesul pentru intervenție și igiena.
-

Articolul 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1)** Se va asigura acces carosabil corespunzător până la zona de primire și parcaj.
 - (2)** Circulația auto în interiorul campingului va fi limitată și organizată astfel încât să nu afecteze zonele pietonale și de recreere.
 - (3)** Se vor realiza trasee pietonale și velo conectate cu rețeaua locală și, acolo unde este posibil, cu traseele de agrement din zona râului Timiș și a digului.
 - (4)** Circulațiile interioare vor utiliza, pe cât posibil, materiale permeabile.
-

Articolul 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1)** Parcajele pentru vizitatori vor fi amplasate, de regulă, la periferia zonei de campare.
 - (2)** Pentru rulote și autorulote vor fi amenajate locuri distincte.
 - (3)** Staționarea autovehiculelor nu va afecta spațiile verzi, traseele pietonale sau zonele de recreere.
-

Articolul 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

- (1)** Construcțiile permanente vor avea un regim maxim de înălțime **P+M**.
 - (2)** Înălțimea maximă la cornișă va fi de **4,50 m**, iar înălțimea maximă la coamă de **8,00 m**.
 - (3)** Construcțiile auxiliare ușoare vor avea un singur nivel.
-

Articolul 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1)** Construcțiile vor avea o arhitectură simplă, adaptată cadrului natural și caracterului turistic al zonei.
- (2)** Se vor utiliza materiale naturale sau cu aspect natural, precum lemn, piatră, cărămidă aparentă și tencuieli în culori neutre.
- (3)** Sunt interzise culorile stridente, materialele puternic reflectorizante și volumele masive.
- (4)** Construcțiile vor fi integrate prin vegetație și amenajări peisagistice.



Articolul 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se va asigura alimentarea cu apă potabilă.
- (2) Apele uzate vor fi colectate și evacuate prin sisteme conforme cu normele în vigoare.
- (3) Se vor asigura puncte de colectare selectivă a deșeurilor.
- (4) Pentru rulote și autorulote se vor putea realiza puncte special amenajate pentru alimentare cu apă, energie electrică și evacuarea controlată a apelor uzate.
- (5) Nu se admite evacuarea apelor uzate sau a deșeurilor în sol, în cursurile de apă sau în canalele existente.

Articolul 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Minimum **75% din suprafața parcelei** va fi menținută ca suprafață verde, permeabilă sau destinată amenajărilor de campare cu caracter permeabil.
- (2) Vegetația matură existentă va fi conservată, în măsura posibilului.
- (3) Se vor utiliza plantații pentru umbrirea zonelor de campare și recreere.
- (4) Se va evita artificializarea excesivă a terenului și utilizarea suprafețelor betonate continue.

Articolul 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile vor fi, de regulă, transparente, semitransparente sau vegetale.
- (2) Sunt interzise împrejmuirile masive și opace care afectează caracterul natural și peisagistic al subzonei.
- (3) În zonele în care accesul public liber este compatibil cu funcționarea amenajării, se recomandă renunțarea la împrejmuire.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- (1) Pentru subzona **SP5, P.O.T. maxim = 10%.**

Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- (1) Pentru subzona **SP5, C.U.T. maxim = 0,15 mp ADC/mp teren.**

ZF04 - A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE

ZF04.1 - A1 – Subzonă unități agrozootehnice

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Cuprinde terenuri destinate desfășurării activităților agrozootehnice în extravilan.
- (2) Include ferme zootehnice și exploatații agrozootehnice, adăposturi pentru animale, construcții destinate creșterii și exploatații animalelor, spații pentru depozitarea furajelor, platforme pentru dejecții și gunoi de grajd, silozuri, construcții administrative și alte amenajări necesare desfășurării activităților agrozootehnice.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Activități agrozootehnice.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Anexe ale exploatațiilor agrozootehnice;
- (2) Depozite de furaje și cereale destinate exclusiv exploatației;
- (3) Platforme tehnologice;
- (4) Spații administrative;
- (5) Parcaje;
- (6) Rețele tehnico-edilitare.
- (7) Anexe ale exploatațiilor agricole.
- (8) Mici unități de producție ecologică locală.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Ferme zootehnice și exploatații agrozootehnice mixte.
- (2) Construcții destinate creșterii și exploatații animalelor.
- (3) Adăposturi pentru animale și construcțiile anexe aferente.
- (4) Depozite pentru furaje, cereale și alte produse agricole destinate exploatației.
- (5) Silozuri, platforme pentru furaje și alte amenajări tehnologice.
- (6) Platforme pentru depozitarea gunoiului de grajd și instalații pentru gestionarea dejecțiilor, realizate cu respectarea legislației specifice.



- (7) Spații pentru utilaje și echipamente agricole.
- (8) Construcții administrative și tehnice aferente exploatației.
- (9) Sere și solarii destinate exclusiv exploatației agricole.
- (10) Rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite realizarea și modernizarea drumurilor publice și de exploatare, precum și înființarea de drumuri noi, în condițiile legii.
- (2) Se admite amplasarea lucrărilor edilitare de interes public, cu respectarea legislației în vigoare.
- (3) Autorizarea fermelor zootehnice și a exploatațiilor agrozootehnice se va realiza cu respectarea distanțelor de protecție sanitară prevăzute de legislația în vigoare și numai dacă nu sunt afectate zonele de locuit și celelalte funcțiuni protejate.
- (4) Fermele cu impact semnificativ asupra mediului sau care necesită stabilirea unor zone de protecție sanitară se vor realiza în baza unui **P.U.Z.**, în condițiile legii.
- (5) Se admit parcuri fotovoltaice și instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile destinate consumului propriu al exploatației sau livrării în Sistemul Energetic Național, în condițiile legislației specifice.
- (6) Se admit parcuri eoliene, cu respectarea legislației specifice și pe baza unui **P.U.Z.**, dacă acesta este impus de legislația în vigoare.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) Lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului
- (3) Activități incompatibile cu funcțiunea agrozootehnică.
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(5).
- (2) Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor condiționate de detalierea reglementărilor prin PUZ fără elaborarea și aprobarea documentației respective.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Pentru utilizările aflate sub incidența OUG nr.34/2013 se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/ neagricole, potrivit legii.
- (7) Este interzisă amplasarea de fermelor, exploatare agroindustriale și altor obiective care necesită zone de protecție sanitară la distanță mai mică de zonele de locuințe și servicii decât zona de protecție sanitară stabilită.
- (8) Zonele de protecție sanitară stabilite prin potrivit OMS 119/2014 (vezi Planșa de 3_2_ZONIFICARE_FUNCTIONALA_EXISTENTA_BILANT) sau potrivit studiilor ecologice avizate și înscrise în documentații de urbanism aprobate constituie zone de interdicție de construire pentru locuințe și alte funcțiuni protejate.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse la Articolul 24).

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.
- (2) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse la Articolul (25).
- (3) Retragerea de la aliniament va fi de minim 5,0 m.



Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Se vor avea în vedere regulile generale cuprinse la capitolul Articolul (30) precum și precizările de mai jos
- (2) Distanța minimă față de construcțiile de pe exploatațile agricole adiacente va fi mai mare sau egală cu înălțimea la coamă a construcției celei mai înalte.
- (3) Grajduri și alte construcții care necesită distanțe de protecție, se amplasează la distanță de limita intravilanului mai mare sau egală cu raza de protecție sanitară.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC, Articolul 31 – ACCESE CAROSABILE
- (2) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.
- (3) Prin excepție de la alin.(2), se admite accesul prin servitute de trecere, potrivit codului civil, pentru exploatarea agricolă a fondului.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII Articolul 32 – ACCESE PIETONALE.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Pentru anexele tradiționale, nepermanente, ale exploatărilor agricole nu este necesară racordarea la rețelele publice.
- (2) Se vor avea în vedere reglementările generale de la Articolul 34. și Articolul 35. din Partea II.
- (3) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.
- (4) Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploataților agricole.
- (5) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.
- (6) Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Incinta destinată nucleului exploatației agrozootehnice va avea suprafața și configurația necesare amplasării construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor specifice.

Articolul 17. PARCELAREA

- (1) În baza unui PUZ aprobat potrivit legii în cazurile prevăzute la Art.5.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 18. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, Articolul 24 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR).
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină: 6,00 metri pentru un regim de înălțime de P+M.
- (3) Înălțimea maximă la coamă: 10,0 m.

Articolul 19. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ARTICOLUL 40 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (2) Se va urmări cu deosebire încadrarea armonioasă a construcțiilor în peisaj și respectarea aspectului tradițional.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 20. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI, ARTICOLUL 42 – PARCAJE.

Articolul 21. SPAȚII PLANTATE

- (1) Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea prescripțiilor generale cuprinse în PARTEA II: REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI inclusiv cu procentul minim de spații verzi în funcție de fiecare funcțiune
- (2) Spațiile plantate vor fi de regulă culturi agricole.
- (3) Pentru ferme zootehnice cu zone de protecție spațiile verzi vor fi sub formă de perdele de protecție perimetrale cu vegetație tip filtru, cu specii mixte locale – arbori, arbuști, foioase și rășinoase

Articolul 22. ÎMPREJMUIRI

- (1) Delimitarea terenurilor se va face cu Împrejmuiri din bârne orizontale



SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 23. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului $POT_{max.} = 30\%$ pentru incinta rezervată construcțiilor, cu condiția ca raportat la suprafața totală a exploatației agricole: $POT_{max.t} = 1,5\%$.
- (2) In cazul construcțiilor destinate producției agricole vegetale (sere, ciupercării) $POT_{max.}$ poate ajunge la 80%.

Articolul 24. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru incinta rezervată construcțiilor
- (2) $CUT_{max.} = 0,6$.
- (3) In cazul construcțiilor destinate producției agricole vegetale (sere, ciupercării) se admite $CUT_{max.} = 1,1$.

ZF04.2 – A2 – Subzonă unități agricole

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Cuprinde terenuri destinate desfășurării activităților agricole din intravilan și extravilan.
- (2) Include exploatații agricole vegetale, baze agricole, depozite și spații pentru condiționarea și păstrarea produselor agricole, silozuri, magazine, hale agricole, sere și solarii, spații pentru utilaje și echipamente agricole, construcții administrative și alte amenajări necesare desfășurării activităților agricole

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (3) Activități agricole vegetale.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Anexe ale exploatațiilor agricole.
- (2) Depozite pentru produse agricole.
- (3) Spații pentru utilaje și echipamente agricole.
- (4) Construcții administrative și tehnice aferente exploatației.
- (5) Platforme tehnologice.
- (6) Parcaje.
- (7) Rețele și echipamente tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Exploatații agricole vegetale.
- (2) Depozite pentru cereale și alte produse agricole.
- (3) Silozuri.
- (4) Magazii și hale agricole.
- (5) Sere și solarii.
- (6) Spații pentru utilaje și echipamente agricole.
- (7) Platforme pentru depozitarea și condiționarea produselor agricole.
- (8) Mici unități de producție vegetală
- (9) Construcții administrative și tehnice aferente exploatației.
- (10) Spații pentru depozitarea inputurilor agricole (semințe, îngrășăminte, produse pentru protecția plantelor), cu respectarea legislației specifice.
- (11) Rețele și echipamente tehnico-edilitare

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite realizarea și modernizarea drumurilor publice și de exploatare, precum și înființarea de drumuri noi, în condițiile legii.
- (2) Se admite amplasarea lucrărilor edilitare de interes public, cu respectarea legislației în vigoare.
- (3) Autorizarea fermelor zootehnice și a exploatațiilor agrozootehnice se va realiza cu respectarea distanțelor de protecție sanitară prevăzute de legislația în vigoare și numai dacă nu sunt afectate zonele de locuit și celelalte funcțiuni protejate.
- (4) Depozitele, silozurile și celelalte construcții agricole vor respecta normele privind protecția mediului, securitatea la incendiu și sănătatea populației.
- (5) Se admit investiții pentru producerea energiei din surse regenerabile destinate exploatației agricole, în condițiile legislației în vigoare.
- (6) Se admit parcuri eoliene, cu respectarea legislației specifice și pe baza unui **P.U.Z.**, dacă acesta este impus de legislația în vigoare.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (7) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (8) Lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului
- (9) Activități incompatibile cu funcțiunea agrozootehnică.



- (10) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (11) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(5).
- (12) Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor condiționate de detalierea reglementărilor prin PUZ fără elaborarea și aprobarea documentației respective.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (13) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (14) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (15) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (16) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (17) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (18) Pentru utilizările aflate sub incidența OUG nr.34/2013 se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/ neagricole, potrivit legii.
- (19) Este interzisă amplasarea de fermelor, exploatări agroindustriale și altor obiective care necesită zone de protecție sanitară la distanță mai mică de zonele de locuințe și servicii decât zona de protecție sanitară stabilită.
- (20) Zonele de protecție sanitară stabilite prin potrivit OMS 119/2014 (vezi Planșa de 3_2_ZONIFICARE_FUNCTIONALA_EXISTENTA_BILANT) sau potrivit studiilor ecologice avizate și înscrise în documentații de urbanism aprobate constituie zone de interdicție de construire pentru locuințe și alte funcțiuni protejate.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (21) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

(22) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse la Articolul 24).

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(23) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.

(24) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse la Articolul (25).

(25) Retragera de la aliniament va fi de minim 5,0 m.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

(26) Se vor avea în vedere regulile generale cuprinse la capitolul Articolul (30) precum și precizările de mai jos

(27) Distanța minimă față de construcțiile de pe exploatațile agricole adiacente va fi mai mare sau egală cu înălțimea la coamă a construcției celei mai înalte.

(28) Grajduri și alte construcții care necesită distanțe de protecție, se amplasează la distanță de limita intravilanului mai mare sau egală cu raza de protecție sanitară.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

(29) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC, Articolul 31 – ACCESE CAROSABILE

(30) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

(31) Prin excepție de la alin.(2), se admite accesul prin servitute de trecere, potrivit codului civil, pentru exploatarea agricolă a fondului.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

(32) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII Articolul 32 – ACCESE PIETONALE.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

(33) Pentru anexele tradiționale, nepermanente, ale exploatărilor agricole nu este necesară racordarea la rețelele publice.

(34) Se vor avea în vedere reglementările generale de la Articolul 34. și Articolul 35. din Partea II.



- (35) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.
- (36) Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- (37) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.
- (38) Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (39) Incinta destinată nucleului exploatației agrozootehnice va avea suprafața și configurația necesare amplasării construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor specifice.

Articolul 17. PARCELAREA

- (40) În baza unui PUZ aprobat potrivit legii în cazurile prevăzute la Art.5.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 18. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (41) Se vor avea în vedere reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, Articolul 24 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR).
- (42) Înălțimea maximă admisibilă la streșină: 6,00 metri pentru un regim de înălțime de P+M.
- (43) Înălțimea maximă la coamă: 10,0 m.

Articolul 19. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (44) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ARTICOLUL 40 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (45) Se va urmări cu deosebire încadrarea armonioasă a construcțiilor în peisaj și respectarea aspectului tradițional.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 20. PARCAJE

- (46) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, ARTICOLUL 42 – PARCAJE.

Articolul 21. SPAȚII PLANTATE

(47) Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea prescripțiilor generale cuprinse în PARTEA II: REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI inclusiv cu procentul minim de spatii verzi în funcție de fiecare funcțiune

(48) Spațiile plantate vor fi de regulă culturi agricole.

(49) Pentru ferme zootehnice cu zone de protecție spațiile verzi vor fi sub formă de perdele de protecție perimetrare cu vegetație tip filtru, cu specii mixte locale – arbori, arbuști, foioase și rășinoase

Articolul 22. ÎMPREJMUIRI

(50) Delimitarea terenurilor se va face cu împrejmuiri din bârne orizontale

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 23. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(51) Procentul maxim de ocupare a terenului $POT_{max.i} = 30\%$ pentru incinta rezervată construcțiilor, cu condiția ca raportat la suprafața totală a exploatației agricole: $POT_{max.t} = 1,5\%$.

(52) În cazul construcțiilor destinate producției agricole vegetale (sere, ciupercării) $POT_{max.i}$ poate ajunge la 80%

Articolul 24. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(53) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru incinta rezervată construcțiilor

(54) $CUT_{max.} = 0,6$.

(55) În cazul construcțiilor destinate producției agricole vegetale (sere, ciupercării) se admite $CUT_{max.} = 1,1$.

ZF04.5 – A5 – Subzonă mixtă unități agrozootehnice și servicii

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

(1) Subzona este destinată dezvoltării activităților economice de tip servicii și activităților agrozootehnice existente, în vederea reconversiei funcționale treptate către funcțiuni compatibile cu intravilanul localității.



- (2) Subzona cuprinde construcții destinate activităților de servicii, spații administrative și comerciale, servicii pentru agricultură, depozitare, precum și exploatații agrozootehnice existente și amenajările aferente.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (3) Servicii.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Spații pentru comercializarea produselor agroalimentare și a produselor locale.
- (2) Magazine de prezentare și desfacere a produselor tradiționale și artizanale.
- (3) Centre de promovare și valorificare a produselor locale.
- (4) Ateliere de prelucrare și procesare primară a produselor agricole și agroalimentare.
- (5) Ateliere de meșteșuguri și artizanat.
- (6) Cabinete și servicii veterinare.
- (7) Birouri și servicii pentru agricultură.
- (8) Spații administrative aferente.
- (9) Depozite și spații logistice aferente activităților admise.
- (10) Parcaje.
- (11) Spații verzi.
- (12) Rețele și echipamente tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții pentru desfășurarea activităților de servicii.
- (2) Spații comerciale pentru valorificarea și desfacerea produselor agricole și agroalimentare.
- (3) Unități pentru colectarea, depozitarea, condiționarea și procesarea primară a produselor agricole.
- (4) Construcții administrative și sedii ale operatorilor economici.
- (5) Ateliere pentru întreținerea și repararea utilajelor agricole.
- (6) Construcții destinate serviciilor veterinare.
- (7) Depozite și magazine aferente activităților admise.
Parcaje, platforme carosabile și platforme tehnologice.
Construcții și instalații tehnico-edilitare.
- (8) Modernizarea, reabilitarea și schimbarea destinației construcțiilor agrozootehnice existente.
- (9) Mici unități de producție vegetală

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite realizarea și modernizarea drumurilor publice și de exploatare, precum și înființarea de drumuri noi, în condițiile legii.
- (2) Se admite amplasarea lucrărilor edilitare de interes public.
- (3) Exploatațiile agrozootehnice existente pot fi menținute, modernizate și reabilite pentru respectarea normelor sanitar-veterinare, de protecție a mediului și de bunăstare a animalelor.
- (4) Reconversia construcțiilor agrozootehnice existente către funcțiuni de servicii este admisă fără modificarea funcțiunii zonei, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- (5) Se admit investiții pentru producerea energiei din surse regenerabile, în condițiile legislației specifice

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.
- (2) Înființarea unor noi exploatații zootehnice intensive incompatibile cu zonele de locuire.
- (3) Activități industriale cu impact semnificativ asupra mediului.
- (4) Depozitarea necontrolată a deșeurilor și a materialelor periculoase.
- (5) Lucrări de terasament care pot afecta proprietățile învecinate sau evacuarea apelor meteorice.

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare până la aprobarea proiectelor de circulație.
- (2) Se interzice autorizarea construcțiilor pentru care prezentul regulament impune elaborarea unui P.U.Z., înainte de aprobarea acestuia.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul administratorului acestora.
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale infrastructurii tehnico-edilitare, altele decât cele permise prin lege.
- (3) Orice construcție care nu respectă normele sanitare, de protecție a mediului și de securitate la incendiu.
- (4) Orice construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa **REGLEMENTĂRI – U.T.R.**
- (5) Se instituie interdicție de construire pe terenurile rezervate lucrărilor de utilitate publică.



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse la Articolul 24).

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.
- (2) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse la Articolul (25).
- (3) Retragera de la aliniament va fi de minim 5,0 m.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Se vor aplica prevederile **PARTEA II**, Articolul 29.
- (2) Distanțele dintre construcții vor respecta normele de securitate la incendiu și de însorire.
- (3) Construcțiile rezultate din reconversia funcțională vor respecta retragerile minime prevăzute de prezentul regulament.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC, Articolul 31 – ACCESE CAROSABILE
- (2) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII Articolul 32 – ACCESE PIETONALE.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Pentru anexele tradiționale, nepermanente, ale exploatărilor agricole nu este necesară racordarea la rețelele publice.
- (2) Se vor avea în vedere reglementările generale de la Articolul 34. și Articolul 35. din Partea II.

- (3) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.
- (4) Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- (5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.
- (6) Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele vor avea suprafața și configurația necesare desfășurării activităților admise și vor permite organizarea acceselor, parcajelor și platformelor aferente.
- (2) Parcelele vor avea acces direct la un drum public sau drum de exploatare.

Articolul 17. PARCELAREA

- (3) În baza unui PUZ aprobat potrivit legii în cazurile prevăzute la Art.5.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 18. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, Articolul 24 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR).
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină: 8,00 metri pentru un regim de înălțime de P+1.
- (3) Înălțimea maximă la coamă: 12,00 m.

Articolul 19. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ARTICOLUL 40 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (2) Se va urmări cu deosebire încadrarea armonioasă a construcțiilor în peisaj și respectarea aspectului tradițional.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 20. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI., ARTICOLUL 42 – PARCAJE.



Articolul 21. SPAȚII PLANTATE

- (1) Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea prescripțiilor generale cuprinse în PARTEA II: REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI inclusiv cu procentul minim de spatii verzi în funcție de fiecare funcțiune
- (2) Se vor amenaja spații verzi și plantații de protecție, în special către zonele de locuire.

Articolul 22. ÎMPREJMUIRI

- (3) Delimitarea terenurilor se va face cu împrejmuiri din bârne orizontale

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 23. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se încurajează reconversia funcțională a construcțiilor agrozootehnice existente către funcțiuni de servicii compatibile cu caracterul zonei. Procentul maxim de ocupare a terenului $POT_{max.i} = 40\%$ pentru incinta rezervată construcțiilor, cu condiția ca raportat la suprafața totală a exploatației agricole: $POT_{max.t} = 1,5\%$.
- (2) În cazul construcțiilor destinate producției și serviciilor mixte $POT_{max.i}$ poate ajunge la 65%.

Articolul 24. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (3) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru incinta rezervată construcțiilor
- (4) $CUT_{max.} = 0,6$.
- (5) În cazul construcțiilor destinate producției agricole vegetale (sere, ciupercării) se admite $CUT_{max.} = 1,1$.

ZF18 -UA – Subzonă mixtă unități agricole și servicii

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Subzona este destinată reconversiei funcționale a fostelor incinte agricole C.A.P. și dezvoltării activităților economice compatibile cu intravilanul localității.
- (2) Subzona cuprinde foste construcții și amenajări agricole, construcții administrative, spații pentru servicii, comerț, depozitare, activități de producție nepoluantă și alte funcțiuni compatibile rezultate în urma reconversiei funcționale.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (1) Servicii.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Spații pentru comercializarea produselor agroalimentare și a produselor locale.
- (2) Magazine de prezentare și desfacere a produselor tradiționale și artisanale.
- (3) Centre de promovare și valorificare a produselor locale.
- (4) Ateliere de prelucrare și procesare primară a produselor agricole și agroalimentare.
- (5) Ateliere de meșteșuguri și artizanat.
- (6) Cabinete și servicii veterinare.
- (7) Birouri și servicii pentru agricultură.
- (8) Spații administrative aferente.
- (9) Depozite și spații logistice aferente activităților admise.
- (10) Parcaje.
- (11) Spații verzi.
- (12) Rețele și echipamente tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Clădiri destinate activităților de servicii.
- (2) Spații comerciale și de prezentare a produselor locale și agroalimentare.
- (3) Construcții pentru colectarea, depozitarea și procesarea primară a produselor agricole.
- (4) Clădiri administrative și sedii ale operatorilor economici.
- (5) Ateliere și construcții pentru întreținerea utilajelor agricole.
- (6) Depozite, magazine și platforme tehnologice.
- (7) Parcaje și platforme carosabile.
- (8) Construcții și instalații tehnico-edilitare.
- (9) Modernizarea, reabilitarea și schimbarea destinației construcțiilor agricole existente.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite amplasarea lucrărilor edilitare de interes public.
- (2) Se încurajează reconversia și reutilizarea construcțiilor existente, cu păstrarea, după caz, a elementelor constructive valoroase și adaptarea acestora la funcțiunile admise prin prezentul regulament.



Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.
- (2) Înființarea unor noi exploatații zootehnice intensive incompatibile cu zonele de locuire.
- (3) Activități industriale cu impact semnificativ asupra mediului.
- (4) Depozitarea necontrolată a deșeurilor și a materialelor periculoase.
- (5) Lucrări de terasament care pot afecta proprietățile învecinate sau evacuarea apelor meteorice.

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare până la aprobarea proiectelor de circulație.
- (2) Se interzice autorizarea construcțiilor pentru care prezentul regulament impune elaborarea unui P.U.Z., înainte de aprobarea acestuia.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul administratorului acestora.
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale infrastructurii tehnico-edilitare, altele decât cele permise prin lege.
- (3) Orice construcție care nu respectă normele sanitare, de protecție a mediului și de securitate la incendiu.
- (4) Orice construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa **REGLEMENTĂRI – U.T.R.**
- (5) Se instituie interdicție de construire pe terenurile rezervate lucrărilor de utilitate publică.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse la Articolul 24).

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.
- (2) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse la Articolul (25).

- (3) Retragera de la aliniament va fi de minim 5,0 m.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Se vor aplica prevederile **PARTEA II**, Articolul 29.
- (2) Distanțele dintre construcții vor respecta normele de securitate la incendiu și de însorire.
- (3) Construcțiile rezultate din reconversia funcțională vor respecta retragerile minime prevăzute de prezentul regulament.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din **PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**, Articolul 31 – ACCESE CAROSABILE
- (2) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din **PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII** Articolul 32 – ACCESE PIETONALE.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Pentru construcțiile existente și cele rezultate din reconversia funcțională se vor respecta prevederile generale privind echiparea tehnico-edilitară cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Se vor avea în vedere reglementările generale de la Articolul 34. și Articolul 35. din Partea II.
- (3) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.
- (4) Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- (5) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.
- (6) Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele vor avea suprafața și configurația necesare desfășurării activităților admise și vor permite organizarea acceselor, parcajelor și platformelor aferente.
- (2) Parcelele vor avea acces direct la un drum public sau drum de exploatare.



Articolul 17. PARCELAREA

- (1) Parcelarea sau reparcelarea terenurilor se va realiza cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) În baza elaborării unui PUZ aprobat potrivit legii în cazurile prevăzute la Art.5.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 18. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale din PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, Articolul 24 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR).
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streșină: 8,00 metri pentru un regim de înălțime de P+1.
- (3) Înălțimea maximă la coamă: 12,00 m.

Articolul 19. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ARTICOLUL 40 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ
- (2) Se va urmări cu deosebire încadrarea armonioasă a construcțiilor în peisaj și caracterului arhitectural rural al localității.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 20. PARCAJE

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI., ARTICOLUL 42 – PARCAJE.

Articolul 21. SPAȚII PLANTATE

- (1) Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea prescripțiilor generale cuprinse în PARTEA II: REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI inclusiv cu procentul minim de spatii verzi în funcție de fiecare funcțiune
- (2) Se vor amenaja spații verzi și plantații de protecție, în special către zonele de locuire.

Articolul 22. ÎMPREJMUIRI

- (1) Delimitarea terenurilor se vor realiza cu respectarea prevederilor generale cuprinse în PARTEA II – Articolul 47 – ÎMPREJMUIRI.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 23. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Procentul maxim de ocupare a terenului $POT_{max.i} = 40\%$ pentru incinta rezervată construcțiilor, cu condiția ca raportat la suprafața totală a exploatației agricole: $POT_{max.t} = 1,5\%$.
- (2) În cazul construcțiilor destinate producției și serviciilor mixte $POT_{max.i}$ poate ajunge la 65%.

Articolul 24. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru incinta rezervată construcțiilor CUT_{max}. = 0,8.

ZF06 – T – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

ZF06.1 – TR – Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.
- (2) Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:
- (3) Drumuri de interes național (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare)
- (4) Drumuri de interes județean (drumuri județene)
- (5) Drumuri de interes local:
- (6) clasificate (drumuri comunale)
- (7) neclasificate:
- (8) străzi
- (9) drumuri vicinale (drumuri de exploatare)
- (10) Prin străzi se înțelege drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alei, fundătură, uliță, etc.
- (11) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.
- (12) Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.
- (13) Străzile din cadrul comunei se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:
- (14) străzi principale;
- (15) străzi secundare



- (16) Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi.
- (17) Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- (18) Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă .
- (19) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.
- (20) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- (21) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului .
- (22) Drumurile naționale își păstrează regimul juridic și rămân în administrarea Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere – C.N.A.I.R. S.A., inclusiv pe sectoarele situate în intravilanul localităților.
- (23) Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.

ARTICOLUL 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Circulații rutiere

ARTICOLUL 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri
- (2) Servicii legate de administrarea și întreținere rețelei de drumuri

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Căi de comunicație rutieră
- (2) Lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- (3) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- (4) Piste de biciclete
- (5) Spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- (6) Perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a caili rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului)

- (7) Rețele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) structuri publicitare conform reglementărilor din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 45 – PUBLICITATE STRADALĂ
- (2) Mobilier stradal care nu stânjenește circulația rutieră și pietonală și respectă reglementările de la Capitolul 13
- (3) parcaje publice de servire locală, amplasate în zona drumului public cu acordul administratorului acestuia și cu acordul Poliției Rutiere
- (4) activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri
- (5) autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comuna, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente
- (6) construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje – la marginea localității, cu reglementarea prin PUZ;
- (7) servicii pentru transportatorii în tranzit:
- (8) birouri, telecomunicații, restaurante;
- (9) moteluri, doar cu reglementarea prin PUZ;
- (10) parcaje pentru salariați și pentru călători;
- (11) inserția poate fi condiționată de elaborarea unui PUZ sau PUD, potrivit reglementărilor din zona de inserție
- (12) activități legate de administrarea și întreținerea drumurilor:
- (13) baze de întreținere a drumurilor și intervenție (inclusiv depozite de material antiderapant, baze de dezăpezire)
- (14) sedii ale serviciilor de administrare a drumurilor
- (15) lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- (16) să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- (17) să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- (18) depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;



- (19) amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
- (20) semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către autoritățile administrației publice locale;
- (21) modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului
- (22) Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterrane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

ARTICOLUL 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- (2) utilizări care pot destabiliza terenul (vezi studiul geotehnic)
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- (5) se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole ;
- (6) se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUG și în PUZ-urile și proiectele de specialitate ulterioare;
- (7) **INTERDICTII TEMPORARE**
- (8) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului.
- (9) Sunt interzise construcțiile definitive pe traseele drumurilor propuse a se înființa/devia; execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi autorizată, cu acordul expres al autorității locale sau al entității publice în programul căreia este cuprins drumul propus, numai pentru menținerea funcționalității actuale a imobilelor și cu menționarea în autorizația de construcție a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor provizorii, durată care nu poate depăși termenul planificat pentru începerea lucrărilor la drumul public.

ARTICOLUL 7. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Indiferent de statutul juridic actual al terenurilor, se instituie interdicție de construire pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public care se conformează proiectului de modernizare/înființare a drumului.
- (6) Prin excepție de la alineatul anterior, pe traseele drumurilor propuse a se înființa/devia, execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi autorizată, cu acordul expres al administratorului drumului, numai pentru menținerea funcționalității actuale a imobilelor și cu menționarea în autorizația de construcție a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor provizorii, durată care nu poate depăși termenul planificat pentru începerea lucrărilor la drumul public.

ARTICOLUL 8. REGLEMENTĂRI PENTRU CIRCULAȚIILE CAROSABILE

- (1) Pentru Drumul Național 12bse va urmări aducerea prospectelor la nivelul reglementat prin OMT nr.45/1998, asigurându-se căi separate pentru mijloacele auto și pentru pietonibși pentru bicicliști.
- (2) Drumurile vicinale vor avea prospectul reglementat prin OMT nr.45/1998 și îmbrăcăminte din pământ stabilizat sau pietruire și nu vor avea căi separate pentru pietoni
- (3) Pentru străzile din localități lățimea minimă a prospectului va fi cea din OMT nr.50/1998.
- (4) Pentru străzile principale se vor asigura căi separate pentru mijloacele auto (+ biciclete + hippo) și pietoni.
- (5) Pentru străzile secundare (cu trafic foarte redus) se vor asigura numai în măsura posibilului, căi separate pentru pietoni față de ceilalți participanți la trafic.
- (6) Soluțiile de construire/ modernizare a drumurilor vor ține seama de clasa tehnică a drumului, potrivit normativelor în vigoare.
- (7) În toate cazurile se va acorda o atenție deosebită rezolvării corecte a pantelor drumului, scurgerii, colectării și evacuării apelor pluviale, terasamentului pentru evitarea stagnării apelor/ zăpezii/ gheții în zona drumului.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 9. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) nu este cazul



ARTICOLUL 10. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) nu este cazul

ZF06.2 – TF – Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Subzona CCf cuprinde terenurile pe care este amplasată infrastructura feroviară existentă, situate în intravilanul și extravilanul unității administrativ-teritoriale, în limita cadastrală a acestora.
- (2) Prin infrastructura feroviară se înțelege ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, inclusiv liniile de cale ferată, instalațiile aferente, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile corespunzătoare, precum și celelalte construcții și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar.
- (3) Subzona CCf cuprinde următoarele componente:
- a) terenurile aferente infrastructurii feroviare aparținând domeniului public al statului, administrate de CNCF „CFR” SA, situate în intravilan și extravilan;
 - b) zona de siguranță a infrastructurii feroviare, instituită pe o lățime de 20,00 m de o parte și de alta a axului căii ferate;
 - c) zona de protecție a infrastructurii feroviare, instituită pe o lățime de 100,00 m de o parte și de alta a axului căii ferate, conform legislației în vigoare.
- (4) Delimitarea zonelor menționate la alin. (3) este reprezentată în planșa „Reglementări Preliminare, Zonificare funcțională, Rețeaua majoră de circulații”

ARTICOLUL 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Circulații feroviare

ARTICOLUL 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) În subzona CCf sunt admise funcțiuni complementare strict legate de exploatarea, întreținerea și siguranța infrastructurii feroviare, după cum urmează:
- a) administrarea, întreținerea și reparațiile infrastructurii feroviare;
 - b) servicii și facilități necesare exploatării materialului rulant;
 - c) activități logistice și de depozitare în relație directă cu transportul feroviar;
 - d) lucrări și rețele de infrastructură publică ce pot traversa sau subtraversa infrastructura feroviară, în condițiile legii;
 - e) elemente ale ansamblului infrastructurii feroviare aflate în proprietatea administratorului infrastructurii feroviare, respectiv stații, depozite, alte facilități și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare.
- (2) Funcțiunile complementare admise nu pot afecta siguranța circulației feroviare și se vor realiza cu respectarea reglementărilor specifice domeniului feroviar.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) În subzona CCf sunt admise următoarele utilizări, specifice infrastructurii feroviare publice:

- a. liniile ferate de circulație;
- b. podurile, tunelurile, viaductele și alte lucrări de artă aferente liniilor ferate deschise circulației publice;
- c. lucrările de protecție și de consolidare a infrastructurii feroviare;
- d. plantațiile de protecție a liniilor ferate;
- e. instalațiile fixe de siguranță și de conducere operativă a circulației feroviare;
- f. instalațiile pentru tracțiune electrică;
- g. instalațiile de semnalizare, centralizare, telecomunicații și transmisii de date aferente circulației feroviare;
- h. triajele de rețea ale căii ferate;
- i. clădirile, instalațiile și amenajările necesare administrării, exploatării și întreținerii infrastructurii feroviare.

(2) În incintele feroviare sunt admise:

- a. elemente ale ansamblului infrastructurii feroviare aflate în proprietatea administratorului infrastructurii feroviare: stații, depozite, alte facilități și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare, precum și lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

(3) Utilizări admise în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20,00 m):

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare, instituită pe o lățime de 20,00 m de o parte și de alta a axei căii ferate, sunt admise exclusiv:

- a) instalații de semnalizare, centralizare și siguranță a circulației feroviare;
- b) instalații pentru tracțiune electrică;
- c) lucrări de întreținere, reparații și intervenții necesare asigurării siguranței circulației feroviare;
- d) lucrări de protecție a mediului și de consolidare a terenului, cu avizul CNCF „CFR” SA și al Ministerului Transporturilor.

(4) Utilizări admise în zona de protecție a infrastructurii de circulație feroviară (100,00 m)

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

- a) executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (**conform OUG nr. 12/1998, art. 29 alin. (5) și OMTIC nr. 2031/2020**);
- b) executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a



acesteia, **numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu**, executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF „CFR” SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor (**v. HG nr. 525/1996, republicată, art. 20 alin. (7)**);

c) cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CNCF „CFR” SA, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, **numai cu avizul CNCF „CFR” SA și al Ministerului Transporturilor (v. HG nr. 525/1996, republicată, art. 20 alin. (8))**.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare)

- (1) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează **numai cu avizul CNCF „CFR” SA și al Ministerului Transporturilor**.
- (2) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se autorizează **numai cu avizul CNCF „CFR” SA și al Ministerului Transporturilor**, respectiv:
 - a) căi ferate industriale;
 - b) lucrări hidrotehnice;
 - c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (3) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la art. 6 alin. (1) lit. e) este permisă **numai cu respectarea condițiilor stabilite de CNCF „CFR” SA**.
- (4) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (3) se pot realiza **numai pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu**, executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF „CFR” SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor (**v. HG nr. 525/1996, republicată, art. 20 alin. (7)**).
- (5) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CNCF „CFR” SA, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se face **numai cu avizul CNCF „CFR” SA și al Ministerului Transporturilor (v. HG nr. 525/1996, republicată, art. 20 alin. (8))**.
- (6) În zona de protecție a infrastructurii feroviare, **CNCF „CFR” SA are dreptul să amplaseze temporar**:
 - a) materiale și utilaje necesare întreținerii infrastructurii feroviare, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
 - b) pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalații de parăpezi.

- (7) să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- (8) să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- (9) depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- (10) amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
- (11) semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către autoritățile administrației publice locale;
- (12) modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului
- (13) Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterrane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

(zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare)

- (1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - a) 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;
 - b) depozitarea materialelor sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - c) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviară;
 - d) 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 pânzei freatice;
 - e) 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.
- (2) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și care nu pun în pericol siguranța circulației (**conform OUG nr. 12/1998, art. 29 alin. (2)**).



- (3) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane.

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Nu e cazul.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Indiferent de statutul juridic actual al terenurilor, se instituie interdicție de construire pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public care se conformează proiectului de modernizare/înființare a drumului.
- (6) Prin excepție de la alineatul anterior, pe traseele drumurilor propuse a se înființa/devia, execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi autorizată, cu acordul expres al administratorului drumului, numai pentru menținerea funcționalității actuale a imobilelor și cu menționarea în autorizația de construcție a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor provizorii, durată care nu poate depăși termenul planificat pentru începerea lucrărilor la drumul public.

Articolul 9. REGLEMENTĂRI PENTRU CIRCULAȚIILE FEROVIARE

- (7) Pentru liniile de cale ferată principale și secundare se vor respecta normele tehnice prevăzute în **Ordinul MT nr. 290/2000** privind aprobarea normativului de proiectare, construire și exploatare a infrastructurii feroviare, asigurându-se continuitatea traficului și siguranța circulației trenurilor.
- (8) Infrastructura feroviară locală (linii industriale, linii de garare sau racorduri tehnologice) va respecta parametri tehnici minimi stabiliți de **Autoritatea Feroviară Română (AFER)**, cu profile de gabarit conforme și cu îmbrăcăminte de terasament corespunzătoare clasei de linie.
- (9) În zona localităților, se va urmări asigurarea condițiilor de protecție și securitate pentru traversările la nivel (trecuri la nivel cu calea ferată), în conformitate cu **Normativul privind trecerile la nivel între calea ferată și drumul rutier – OMT nr. 1772/2021**.
- (10) În zonele cu trafic feroviar intens, se va urmări separarea fluxurilor de circulație feroviară de cele rutiere și pietonale, prin pasaje denivelate, garduri de protecție și zone de siguranță.

(11) În zonele cu trafic redus sau industrial, se vor menține treceri la nivel semnalizate corespunzător, prevăzute cu bariere, semnalizare luminoasă și acustică, în funcție de categoria drumului intersectat.

(12) Soluțiile de construire, reabilitare sau modernizare a infrastructurii feroviare vor respecta clasa tehnică a liniei (I–V), vitezele de proiectare și condițiile impuse de **Compania Națională de Căi Ferate CFR SA**, potrivit normativelor în vigoare.

(13) În toate cazurile, se va acorda o atenție deosebită lucrărilor de terasament, drenajului și colectării apelor pluviale, pentru evitarea tasărilor, bălțirilor sau înghețului în zona căii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 10. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(14) nu este cazul

Articolul 11. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(15) nu este cazul

ZF15 – DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Zona cu destinație specială cu caracter urban este formată din:
- (2) unități militare;
- (3) unități de poliție;
- (4) unități ale jandarmeriei;
- (5) unități aparținând serviciilor speciale;
- (6) unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Unități speciale aparținând Ministerului Apărării și Ministerului de Interne

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Nu e cazul

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Activități cu caracter militar/special specifice fiecărei instituții.



(2) Se conserva de regulă actualele utilizări ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate conform cerințelor actuale și cu asigurarea compatibilității cu utilizările adiacente.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Sunt permise funcțiuni complementare: locuințe de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare.

(2) Utilizările generatoare de riscuri sunt permise numai dacă zonele de protecție/ interdicție de construire sunt înscrise într-o documentație de urbanism legal aprobată.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5

(2) orice utilizări de natură să prezinte riscuri pentru populație și mediu

(3) lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente

(4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(5).

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

(1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

(2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.

(3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

(4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

(5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

(6) Sunt interzise orice fel de construcții în zona de siguranță a obiectivelor speciale stabilite de comun acord de către unitatea militară și autoritatea locală.

- (7) Zona de protecție a obiectivelor cu destinație specială se stabilește conform avizelor obținute de la MAI, SRI, MAPN sau a altor instituții competente, precum și conform Ordinului 34/N din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (8) Se va solicita avizul Ministerului Apărării Naționale (Statul Major General), Ministerului Administrației și Internelor și Serviciului Roman de Informații pentru faza de autorizatie a construirii în următoarele cazuri :
- (9) pentru terenurile aflate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, conform Ordinului 34 din 1995;
- (10) pentru terenurile din vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.
- (11) Se va solicita avizul statului major general pentru realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice, acolo unde amplasarea acestor obiective este permisă
- (12) Lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar se vor realiza pe baza autorizațiilor de construire speciale, emise de către fiecare instituție, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și regulamentului aferent (vezi Articolul 14))
- (13) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor existente se poate face numai în baza avizului DJC Timiș (vezi Articolul 13)).
- (14) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJC Timiș (vezi Articolul 13)).

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse în PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE și norme speciale, dacă există.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse la Articolul 24).

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.



- (2) Pentru drumurile clasate aliniamentul reglementat este stabilit potrivit alin.(4) al art.19 din O.G.43/1997, cu modif.ulterioare – vezi alin.(4) de la Articolul 24).
- (3) Nu se stabilește o bandă de construibilitate (excepție de incompatibilitate).
- (4) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament.
- (5) Retragera minimă admisă față de axul drumului nu poate fi mai mică decât $\frac{1}{2}$ înălțimea construcției propuse pentru alte amplasamente.
- (6) Retragera minimă recomandată este de 6,0 m.
- (7) Anexele și construcțiile tehnice se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragera va fi mai mare ca retragera construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, se admite amplasarea de cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Se vor avea în vedere regulile generale cuprinse la Articolul 30) din Cartea I.
- (2) Clădirile se vor amplasa în regim izolat.
- (3) Regula calcanului nu este obligatorie (excepție de incompatibilitate).
- (4) Retragera construcțiilor tehnice și speciale față de limitele parcelelor va trebui să asigure protecția imobilelor din vecinătate, potrivit normelor.
- (5) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare se poate face, cu respectarea alineatelor precedente, după cum urmează:
- (6) clădirile principale vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la streășină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- (7) Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streășină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (8) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă va respecta următoarele reguli:
- (9) distanța între clădiri va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- (10) Distanța minimă dintre o construcție principală și o anexă va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m.
- (11) Anexele și construcțiile tehnice se vor putea amplasa, cu respectarea alin.(1)–(5), după cum urmează:
- (12) Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară pot fi de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- (13) Distanțele minime admise între anexele de pe aceeași parcelă vor fi $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.
- (14) Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P amplasarea se face potrivit reglementărilor pentru construcții principale.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct.
- (2) Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la Articolul 31).

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la Articolul 32).

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Se vor respecta reglementările generale de la Articolul 34) și Articolul 35) din Cartea I.
- (2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.
- (3) Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie)
- (4) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.
- (5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi
- (6) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar (numai cu avizul AN Apele Române).

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Se vor respecta reglementările generale de la Articolul 36).
- (2) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m dacă normele specifice nu impun mai mult.

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) Nu este cazul.



REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la Articolul 22) din Cartea I.
- (2) Înălțimea maximă admisibilă la streășină: 10,00 m, corespunzând unui regim de înălțime de P+2;
- (3) Înălțimea maximă la coamă: 15,0 m.
- (4) Cu respectarea înălțimii maxime admise la streășină se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului.
- (5) Pentru construcții tehnice și instalații se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 39 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ .

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

- (1) Pentru numărul locurilor de parcare se iau în considerare orientativ reglementările pentru Construcții administrative, birouri din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE
- (2) Parcajele ce se vor amenaja vor fi de regulă ecologice (vezi punctul Parcări ecologice).

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor avea în vedere prescripțiile generale cuprinse în capitolul Articolul 46).
- (2) Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața incintei.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul Articolul 47).
- (2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.
- (3) Împrejmuirile spre stradă vor fi obligatoriu transparente (din elemente spațiate), din lemn finisat potrivit alin.(8) de la Art.20.
- (4) De regulă împrejmuirile nu vor avea soclu, potrivit tradiției locale. Prin excepție, în cazul în care nu este afectată evacuarea naturală a apelor pluviale, se poate admite un soclu cu înălțimea maximă de 30 cm, din zidărie de piatră aparentă, zidărie de cărămidă sau beton cu finisaj armonizat cu al construcției principale.
- (5) Se admite, pentru instituții și servicii cu acces public, separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gârdulețe joase decorative

(6) Pentru împrejuririle laterale și posterioare se vor utiliza împrejuriri din scânduri, cu înălțime maximă de 1,80 m.

(7) Se pot admite supraînălțări transparente până la înălțimea de 2,50 m din considerente de securitate.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 40%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,2%

ZF01 – AP – ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Terenuri ocupate permanent sau periodic de ape curgătoare sau oglinzi de apă, mai puțin terenurile clasificate ca fiind inundabile. Reglementările se preiau direct din documentațiile PUZ aprobate sau în curs de aprobare.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă (articolul 7 R.G.U.).
- (3) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție pentru:
 - albia minoră a cursurilor de apă;
 - suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică, precum și țărmul mării;
 - suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei coronamentului
 - barajului;
 - suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
 - lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
 - construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor.
- (4) Zonele de protecție se măsoară astfel:
 - la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
 - la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
 - la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;



- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (6) 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 cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (7) În lungul cursurilor de apă care au o lățime mai mică de 10,00 m se instituie zona de protecție cu o lățime de 5,00 m, de fiecare parte a malurilor cursurilor de apă, măsurată de la limita albiei minore.
- (8) Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin legea apelor nr.107/1996, respectiv:
- Pentru lățimi ale cursurilor de apă de 10,00–50,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m;
 - Pentru lățimi ale cursurilor de apă de 51,00–500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 30,00 m;
 - Pentru lățimi ale cursurilor de apă de peste 500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 50,00 m.
- (9) Zonele de protecție pentru lacurile naturale sunt cele stabilite prin legea apelor nr.107/1996, respectiv:
- Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 10,00–100,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
 - Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 101,00–1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
 - Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de peste 1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.
- (10) Zonele de protecție pentru lacurile de acumulare sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
- Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 0,10–1,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
 - Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 1,10–50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
 - Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de peste 50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.
- (11) Zonele de protecție pentru diguri sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
- Pentru înălțimea medie a digului de 0,50–2,50 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 5,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 3,00 m;
 - Pentru înălțimea medie a digului de 2,60–5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 10,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m;

- Pentru înălțimea medie a digului de peste 5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 15,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m.
- (12) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore, în conformitate cu prevederile legii apelor 107/1996.
- (13) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore. În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective, cu excepția celor pentru apărare împotriva inundațiilor, gospodărire de ape, etc.

Articolul 2. UTILIZĂRI PERMISE

- (1) Utilizare pentru activități sportive și de agrement: pescuit sportiv, sporturi nautice, etc. Este permisă construirea de debarcadere.
- (2) Sunt permise amenajările hidrotehnice.
- (3) Malurile din apropierea apelor, pâraielor pot fi reamenajate, modificate (lărgite) și adaptate activităților de agrement
- (4) Intervenții posibile în scopul ridicării calității peisajului: reamenajări de maluri, lărgiri sau îngustări ale oglinzii de apă, crearea de poduri pasarele, etc.
- (5) Lucrări de combatere și prevenire a acțiunilor distructive a apelor

Articolul 3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Echipamente necesare rețelelor edilitare.

Articolul 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzice deversarea apelor uzate neepurate provenite de la agenții economici în cursurile de apă.
- (2) Se interzice orice fel de construcție în zonele de protecție severă a captărilor de apă.

TERENURI ÎN EXTRAVILAN

Terenuri agricole

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Cuprinde terenuri agricole din extravilan:



- Pajiști (pășuni și fânețe)
 - Terenuri arabile
 - Livezi
 - Vii
- (2) Amplasarea lor în extravilan
- (3) Include construcții ce adăpostesc activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Producție agricolă

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (2) Anexe ale exploatațiilor agricole.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) cultivarea plantelor pentru consum și tehnice
- pajiști
 - livezi, vii
 - perdele de protecție
 - Împăduriri
- (2) Anexe tradiționale, pastorale, ale exploatațiilor agricole
- (3) Anexe provizorii pentru cultivarea plantelor – solarii

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Este permisă amenajarea și modernizarea drumurilor publice și înființarea de drumuri noi în condițiile legii
- (2) Este permisă amplasarea lucrărilor edilitare de interes public în condițiile legii autorizarea construcțiilor de sedii de ferma și anexe necesare exploataării agricole face direct, în baza prezentului regulament, pentru construcții provizorii:
- Anexe pastorale a căror zonă de protecție nu afectează intravilanul
 - Adăposturi permanente pentru animale și anexe, dacă au o rază de protecție de maxim 100 m, potrivit OMS 119/2014, iar raza de protecție nu atinge intravilanul, sunt amplasate pe parcele cu acces direct din drumurile publice și au posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect.
 - Depozite permanente de produse agricole (nu depozite frigorifice) dacă au o rază de protecție de maxim 100 m, potrivit OMS 119/2014, sunt amplasate pe parcele cu acces direct din drumurile publice și au posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect.
 - Sere, ciupercării

— Sedii ale exploatațiilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrica existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect, în cazul în care sediul de fermă nu include construcții și amenajări a căror zonă de protecție sanitară să depășească limitele exploatației, cuprinzând:

- Locuințe sezoniere pentru personalul fermei
- Spații de garare și întreținere a utilajelor agricole
- anexe destinate garajelor, depozitării, pazei
- anexe pentru depozitarea producției agricole
- adăposturi pentru animale și anexe ale acestora
- parcaje

(3) Se pot, eventual, amplasa, baza planurilor urbanistice zonale, incluzând zonarea teritoriului exploatației agricole, aprobate în condițiile legii, și zone de protecție sanitară pentru:

— Amplasarea fermelor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele poate fi permisă pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic zonal care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.

— Inserția în teren agricol a incintelor destinate producției agroindustriale de tipul Aa, altele decât cele descrise la alineatele (4)-(6) este posibilă cu reglementarea prin PUZ, ținând seama de prevederile Art.5 din Secțiunea 2

— Este admisă amplasarea parcurilor eoliene – în afara zonelor naturale protejate – cu elaborarea unui PUZ care să reglementeze amplasarea turbinelor și anexelor, soluționarea acceselor și racordarea la utilități precum și trasarea zonelor de siguranță.

(4) Este admisă amplasarea parcurilor fotovoltaice – în afara zonelor naturale protejate – cu recomandarea ca soluția de amplasare să permită utilizarea terenului ca pajiște; reglementarea amplasării se face printr-un PUZ care va reglementa soluționarea acceselor și racordarea la utilități, organizarea incintei, amplasarea anexelor; prin excepție, amplasarea parcurilor fotovoltaice pe terenuri cu destinație pajiști poate fi făcută fără reglementarea prin PUZ dacă soluția nu implică scoateri definitive din circuitul agricol (nu se creează drumuri, nu se amplasează construcții anexe iar terenul se folosește în continuare ca pajiște)

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5

(2) lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului

(3) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și



administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(5).

(2) Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor condiționate de detalierea reglementărilor prin PUZ fără elaborarea și aprobarea documentației respective.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

(1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

(2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.

(3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

(4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

(5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi , potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

(6) Pentru utilizările aflate sub incidența OUG nr.34/2013 se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/ neagricole, potrivit legii .

(7) Este interzisă amplasarea de fermelor, exploatări agroindustriale și altor obiective care necesită zone de protecție sanitară la distanță mai mică de zonele de locuințe și servicii decât zona de protecție sanitară stabilită.

(8) Zonele de protecție sanitară stabilite prin potrivit OMS 119/2014 (vezi Tabelul 14) sau potrivit studiilor ecologice avizate și înscrise în documentații de urbanism aprobate constituie zone de interdicție de construire pentru locuințe și alte funcțiuni protejate.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

(1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse la Articolul 24).

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.

(2) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse la Articolul 25).

(3) Retragera de la aliniament va fi de minim 5,0 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 11. ACCESE CAROSABILE

(1) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

(2) Prin excepție de la alin.(2), se admite accesul prin servitute de trecere, potrivit codului civil, pentru exploatarea agricolă a fondului.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 12. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

(1) Pentru anexele tradiționale, nepermanente, ale exploatărilor agricole nu este necesară racordarea la rețelele publice.

(2) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.

(3) Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatașilor agricole.

(4) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.

(5) Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 13. PARCAJE

(1) Se admit parcaje în interiorul parcelelor.

Articolul 14. SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile plantate vor fi de regulă culturi agricole.

(2) Pentru ferme zootehnice cu zone de protecție spațiile verzi vor fi sub formă de perdele de protecție perimetrale cu vegetație tip filtru, cu specii mixte locale – arbori, arbuști, foioase și rășinoase

Articolul 15. ÎMPREJMUIRI

(1) Delimitarea terenurilor se va face cu împrejurimi din bârne orizontale



Terenuri forestiere

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Terenuri forestiere ce aparțin Satului Român și Ocoalelor Silvice.

Articolul 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Conform studii de specialitate. Exemple de lucrări:

Articolul 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (2) orice fel de construcții pe terenurile impropriei construirii

Terenuri neproductive

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (3) Sunt incluse terenuri lipsite de sol fertil, degradate sau care nu au nici o funcțiune

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Terenuri neproductive

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (2) Conform studii de specialitate. Exemple de lucrări:
- înierbări
 - împăduriri
 - lucrări de regularizare și combatere a inundațiilor
 - lucrări de protecție a malurilor
 - amenajarea de spații verzi
 - lucrări de stabilizare a terenurilor
 - lucrări de reconstrucție ecologică:

Articolul 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) orice fel de construcții pe terenurile impropriei construirii
- (2) orice fel de construcții noi cu destinație economică sau socială, locuințe sau anexe ale acestora în zona de protecție a apelor
- (3) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- (4) Orice lucrări care pot provoca destabilizarea terenului

Articolul 5. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) În zonele de protecție a apelor se instituie interdicție definitivă de construire pentru construcții noi cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora.
- (2) În zonele improprii construirii se instituie interdicție definitivă de construire pentru toate categoriile de construcții.
- (3) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

ZF05.3 – Tep – Subzonă destinată resurselor energetice, parc fotovoltaic

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Subzonă cuprinzând parcuri fotovoltaice, parcuri eoliene reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior elaborării Planului Urbanistic General sau în curs de aprobare.
- (2) Reglementările se preiau direct din documentațiile PUZ aprobate sau în curs de aprobare

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- (1) Zonă destinată producției de energie electrică din surse regenerabile (parc fotovoltaic)

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- (1) Echipamente necesare rețelelor edilitare.
- (2) UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Conform PUZ

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Conform PUZ

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Conform PUZ



Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(7).

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, este interzisă fără acordul/autorizația expresa a administratorului acestora.
- (3) Restricțiile determinate de infrastructura tehnico-edilitară, potrivit avizelor deținătorilor/administratorilor acestora, este marcată pe planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (4) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, precum și amplasării echipamentelor tehnico-edilitare de interes public, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Conform PUZ

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA: PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse la Articolul 24).
- (2) (Amplasarea lucrărilor edilitare în zona drumului public este permisă cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Transporturilor nr.47/1998 de aprobare a Normelor Tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform P.U.Z.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Conform P.U.Z.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

- (1) Conform P.U.Z.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

- (1) Conform P.U.Z.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Conform P.U.Z.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Se vor respecta reglementările generale din Partea 2, Art.34 și 35.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform PUZ

Articolul 18. PARCELAREA

- (1) Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform PUZ

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 20. PARCAJE

- (1) Conform PUZ

Articolul 21. SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform PUZ

Articolul 22. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform PUZ

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 23. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform PUZ



Articolul 24. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform PUZ

Terenuri permanent sub apă

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Sunt incluse cursurile de apă permanente și nepermanente, cadastrate și necadastrate

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Ape

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 5. INTERDICȚII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) În zonele de protecție ale cursuri de apă se instituie interdicție definitivă de construire pentru construcții noi cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora.
- (2) Alte restricții se stabilesc de către Apele Române prin avizul de gospodărire a apelor.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 6. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Conform studii de specialitate. Cu respectarea prospectelor străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiilor generale cuprinse la capitolul Articolul 24).

Articolul 7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 8. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Conform studii de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 9. ACCESE CAROSABILE

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 10. ACCESE PIETONALE

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 11. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Conform studii de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 12. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studii de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 13. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studii de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 14. PARCAJE

- (1) Conform studii de specialitate cu respectarea prescripțiilor generale cuprinse în PARTEA II :
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE

Articolul 15. SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform studii de specialitate.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 17. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform studii de specialitate.

Articolul 18. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform studii de specialitate.



Terenuri destinate lucrărilor majore de infrastructură

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

- (1) Cuprinde culoare/terenuri rezervate unor lucrări majore de infrastructură.
- (2) Terenurile din această categorie sunt expropriabile, în condițiile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare.
- (3) Până la expropriere terenurile își păstrează folosința actuală.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- (1) Lucrări de infrastructură

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Lucrările de infrastructura majora stabilite in baza planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism sau pe baza altor studii de specialitate, conform legii

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Până la trecerea în domeniul public terenul va fi utilizat potrivit destinației actuale (teren agricol, forestier etc)

Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice construcții și amenajări cu caracter definitiv, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură respective

Articolul 6. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Pe culoarele stabilite pentru lucrările de utilitate publică, aflate în faze preliminare (planuri de amenajare a teritoriului, plan urbanistic general, studiu de preferezabilitate) este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu caracter definitiv. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(5).

Articolul 7. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.

- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pe zona rezervată lucrărilor publice de infrastructură, pentru orice alte de categorii de lucrări decât cele prevăzute prin proiectul de infrastructură.
- (6) Amplasarea de construcții și amenajări în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, în urma descărcării de sarcină arheologică sau, după caz, potrivit avizului DJC Timiș (vezi capitolul Articolul 13) subpunctul 0).

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 8. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 9. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 10. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 11. ACCESE CAROSABILE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 12. ACCESE PIETONALE

- (1) Se vor respecta reglementările generale de la capitolul Articolul 32).

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 13. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 14. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.



REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 15. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 16. PARCELAREA

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 19. PARCAJE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 20. SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 21. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

4. SINTEZA INDICATORILOR URBANISTICI

Zonă funcțională / Subzonă	R.H. max.	H. max. cornișă/atic / H. max. coamă sau etaj retras	P.O.T. max.	C.U.T. max.
ZF11 – L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE				
L1a – Subzonă de locuire individuală în țesut tradițional existent	P+1; se recomandă prioritar P / P+M	5,50 m / 9,00 m	30%	0,60
L1b – Subzonă de locuire individuală în țesut nou constituit existent	P+1	8,00 m / 11,00 m	35%	0,80
L2a – Subzonă de locuire individuală propusă	P+1	6,00 m / 9,00 m	30%	0,60
L2b – Subzonă de locuire individuală și funcțiuni mixte propusă – locuire	(S)+P+1E+ER/ M	8,00 m / 11,00 m	35%	0,90
L2b – servicii / instituții publice	(S)+P+2E+ER/ M	12,00 m / 16,00 m	40%	1,40
L2c – Subzonă de locuire individuală și servicii mixte propusă – locuire	P+1	conform RLU	35%	0,90
L2c – servicii / birouri / comerț	max. P+2	max. 12,00 m / 16,00 m	40%	1,20



Zonă funcțională / Subzonă	R.H. max.	H. max. cornișă/atic / H. max. coamă sau etaj retras	P.O.T. max.	C.U.T. max.
ZF09 – IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE				
IS1 – Subzonă instituții și servicii publice existente	max. P+2	max. 12,00 m	60%	1,80
IS1p – Subzonă instituții și servicii publice propuse	(S)+P+2E+ER/M	12,00 m / 16,00 m	40%	1,40
IS2 – Subzonă unități de învățământ	max. P+2	max. 12,00 m	40%	1,20
IS4 – Subzonă pentru culte	construcții auxiliare max. P+1; lăcașurile existente își mențin configurația	conform specificului construcției de cult	30%*	0,60*
IS5 – Subzonă instituții de cultură	max. P+2	max. 12,00 m	50%	1,20
ZF12 – ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE				
ID1 – Subzonă unități industriale și de depozitare existente	hale: P; administrativ: max. P+2	max. 14,00 m	50%	1,50; CUT vol. max. 7 mc/mp
ID1p – Subzonă unități industriale și de depozitare propuse	hale: P; administrativ: max. P+2	max. 14,00 m	50%	1,50; CUT vol. max. 7

Zonă funcțională / Subzonă	R.H. max.	H. max. cornișă/atic / H. max. coamă sau etaj retras	P.O.T. max.	C.U.T. max.
				mc/ mp
ID3 – Subzonă industrie alimentară și activități de prelucrare	hale: P; administrativ: max. P+1+M	hale 14,00 m; administrativ 13,00 m	50%	1,50; CUT vol. max. 7 mc/ mp
ID5 – Subzonă depozitare și servicii existentă	hale: P; administrativ: max. P+2	max. 14,00 m	50%	1,50; CUT vol. max. 7 mc/ mp
ID5p – Subzonă depozitare și servicii propusă	hale: P; administrativ: max. P+2	max. 14,00 m	50%	1,50; CUT vol. max. 7 mc/ mp
ZF08 – M – ZONĂ MIXTĂ				
M – Subzonă mixtă	P+1 / P+1+M	8,00 m / 12,00 m	40%	1,00; 1,20 pentru P+1+ M
ZF10 – CS – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII				
CS – Subzonă comerț și servicii existentă	P+1 / P+2	10,00 m / 14,00 m	60%	2,00



Zonă funcțională / Subzonă	R.H. max.	H. max. cornișă/atic / H. max. coamă sau etaj retras	P.O.T. max.	C.U.T. max.
CSp – Subzonă comerț și servicii propusă	de stabilit	de stabilit	de stabilit	de stabilit
ZF14 – SP – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT				
SP1 – Subzonă spații plantate – parcuri, grădini, locuri de joacă, scuaruri	P	5,00 m	15%	0,15
SP1p – Subzonă spații plantate propuse	P	5,00 m	15%	0,15
SP2 – Subzonă agrement și sport	P	6,00 m; max. 14,00 m pentru săli de sport și instalații tehnice	5%; până la 60% pentru construcții destinate practicării sportului	0,05; CUT vol. 7,8 pentru construcțiile sportive
SP2p – Subzonă agrement și sport propusă	P	6,00 m; max. 14,00 m pentru săli de sport și instalații tehnice	5%; până la 60% pentru construcții destinate practicării sportului	0,05; CUT vol. 7,8

Zonă funcțională / Subzonă	R.H. max.	H. max. cornișă/atic / H. max. coamă sau etaj retras	P.O.T. max.	C.U.T. max.
SP3 – Subzonă spații verzi amenajate și perdele de protecție	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
SP4 – Subzonă spații verzi de agrement și servicii mixte de utilitate publică	max. P+1	max. 8,00 m	20%	0,40
SP5 – Subzonă spații verzi de agrement turistic și spații pentru campare	max. P+M	4,50 m / 8,00 m	10%	0,15
ZF13 – GC – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE				
GC1 – Subzonă cimitire	P	3,00 m / 5,00 m	15%	0,15
GC2 – Subzonă alte construcții și amenajări pentru gospodăria comunală	P	6,00 m / 8,00 m	30%	0,30
ZF05 – TE – ZONĂ ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ				
TEe – Subzonă echipare tehnico-edilitară	P+1	7,00 m	50%	1,00; CUT vol. 3,5
Tep – Subzonă destinată resurselor energetice / parc fotovoltaic	conform reglementării /documentației tehnice	conform reglementării/doc umentatiei tehnice	conform regleme ntării/do cument ației tehnice	conform reglemen tării/docu mentației tehnice
ZF04 – A – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOtehNICE				



Zonă funcțională / Subzonă	R.H. max.	H. max. cornișă/atic / H. max. coamă sau etaj retras	P.O.T. max.	C.U.T. max.
A1 – Subzonă unități agrozootehnice	P+M	6,00 m / 10,00 m	30%; 80% pentru construcții destinate producției agricole vegetale	0,60
A2 – Subzonă unități agricole	P+M	6,00 m / 10,00 m, cu excepția silozurilor și instalațiilor tehnologice	30%	0,60
A5 – Subzonă mixtă unități agrozootehnice și servicii	P+1	8,00 m / 12,00 m	40%	0,60
ZF18 – ALTE ZONE DEFINITE DE SPECIFICUL TERITORIULUI				
UA – Subzonă mixtă unități agricole și servicii	P+1	8,00 m / 12,00 m	40%	0,60
ZF06 – T – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI				
TR – Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
TF – Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
ZF15 – DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ				

Zonă funcțională / Subzonă	R.H. max.	H. max. cornișă/atic / H. max. coamă sau etaj retras	P.O.T. max.	C.U.T. max.
DS – Subzonă cu destinație specială	conform reglementării specifice	conform reglementării specifice	conform reglementării specifice	conform reglementării specifice
ZF01 – AP – ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE				
AP – Subzonă aflată permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

TERENURI ÎN EXTRAVILAN

Zonă /subzonă	R.H. max.	H. max.	P.O.T.	C.U.T.
ZF03 – Terenuri agricole arabil, fânețe, livezi	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Terenuri ocupate cu pășuni	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
ZF02 – Terenuri fond forestier	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
ZF17 – Terenuri neproductive	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
AP – Terenuri aflate permanent sub apă	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul



Zonă /subzonă	R.H. max.		H. max.	P.O.T.	C.U.T.
Tep – Terenuri destinate resurselor energetice / parc fotovoltaic	conform documentații ei tehnice	conform documentații ei tehnice	nu se stabilesc valori prin prezentul tabel / conform reglementării specifice	conform reglementării specifice	
A1 – Terenuri ocupate cu unități agrozootehnice	conform RLU	conform RLU	conform RLU	conform RLU	
GC2 – Gospodărie comunală	conform RLU	conform RLU	conform RLU	conform RLU	
TR / TF – Lucrări majore de infrastructură rutieră și feroviară	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	

Întocmit,

Urb. Ioana-Alexandra Dulf

Verificat,

Urb. Dan Jotu



5. GLOSAR

DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

activități manufacturiere compatibile cu zona centrala și zona de locuit = activități de mica producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucrători, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicată și implica (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mica; exemple: țesut, cusut, producerea de obiecte de podoaba, decorațiuni, ceramica, cioplit lemn, gravura, imprimeuri textile, producerea de țuică, gemuri, dulcețuri, murături, dulciuri și alte produse „de casa”, samd.

aliniament = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat (retrasat conform necesităților publice). A se vedea și realiniere.

Deși este cunoscut mai ales ca demarcație dintre stradă și parcelele adiacente termenul de aliniament este aplicabil și altor linii de demarcație între domeniul public și proprietate privată, precum: limita căii ferate publice, malul apelor permanente, limitele parcurilor ș.a.

acces carosabil = accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice

aliniera clădirilor = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului.

amplasarea tradițională a caselor = amplasare specifică, eficientă din punct de vedere energetic a locuințelor, cu toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil (sud, est) și calcan/ perete fără goluri sau cu goluri reduse spre punctul cardinal nefavorabil (nord, NE, NV)

amplasarea normală, modernă a construcțiilor = este amplasarea specifică urbană a construcțiilor cu cuplare la calcan; o astfel de amplasare permite creșterea indicatorilor de ocupare a terenurilor (POT, CUT, regim de înălțime) datorită eficienței sporite de ocupare a terenului.

ampriza drumului = este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă .

anexe (construcții-anexă)= construcții secundare; în sensul prezentului regulament anexele sunt construcții distincte, având gabarite reduse, și utilizări diferite de a construcției principale dar care deservească utilizarea principală. În cazul locuințelor vezi mai jos: anexe ale locuințelor și anexe de tip rural.

anexe ale locuințelor = anexe gospodărești care nu reprezintă sursă de dezagrement pentru vecini (spre deosebire de anexe de tip rural); clădiri de mici dimensiuni și având, de regulă, un singur nivel supraterran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

gararea autoturismelor (maxim 3 locuri/unitate locativă),

depozitare casnică (magazii, șoproane),



bucătării de vară,

adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim de animale de paza și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local)

agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea

anexe de tip rural = anexe gospodărești potențial producătoare de riscuri pentru sănătate și dezagrement: adăposturi pentru creșterea animalelor cu valoare zootehnică, cu platforme de dejecții, instalații de compostare și alte asemenea admise condiționat în incinta locuințelor, anexe de depozitare a produselor agricole (patul, fanar, șură etc) cu risc de incendiu

anexe gospodărești = Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazine, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea

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; în PARȚA anexele tradiționale ale exploatațiilor agricole sunt odăile

arhitectură ecologică (clădire ecologică) = O clădire este considerată ecologică dacă prin design, materiale de construcție și tehnologiile utilizate se reduce atât consumul de energie, cât și impactul negativ asupra mediului, atât în timpul construcției, cât și în timpul operării, comparativ cu construcțiile clasice. Simplificat: construcții cu consum energetic cât mai redus prin eficiență energetică înaltă și energia consumată provine din surse regenerabile, din materiale de construcție sustenabile (din surse regenerabile, produse cu tehnologii cu impact redus asupra mediului, reciclabile, dacă e posibil reciclate). Lemnul este un material regenerabil și ecologic adecvat pentru casele ecologice.

arhitectură pasivă (casă pasivă) = O casă pasivă este o clădire cu izolație termică de calitate, care întreține un climat interior confortabil, fără ajutorul unor surse convenționale de încălzire și răcire, utilizând drept sursă principală de încălzire energia „pasivă” liberă, captarea energiei solare și căldura produsă de aparatele electrocasnice. În Europa o construcție este catalogată drept „pasivă”, dacă necesarul de încălzire al acesteia este mai mic de 15kWh/mp/an (cu aproximativ 80% mai mic decât cel al unui imobil clasic construit din zidărie) și consumul cumulat pentru încălzire, apă caldă și energie electrică nu depășește 120kWh/mp/an.

banda de construibilitate = fâșie de teren delimitată de retragerea de la aliniament minimă admisă potrivit reglementărilor subzonei/UTR-ului și de retragerea de fund, în interiorul careia este permisă amplasarea construcției principale de pe o parcelă. Variantele de definire a benzii de construibilitate sunt:

fie prin stabilirea alinierii construcțiilor și a unei adâncimi maxime până la care poate amplasată construcția

fie prin stabilirea alinierii la stradă și a retragerii minime permise de la limita de fund a parcelei

fie prin ambele cai (condiții cumulative).

Termenul se utilizează în general în zone omogene din punct de vedere funcțional sau al regimului de construire pentru a determina o ocupare ordonată a terenului.

calcan = fațadă fără goluri a unei construcții, situată pe limita de proprietate laterală sau posterioară, destinată de regulă să fie acoperită de zidul asemănător al unei clădiri vecine

clădire principală = clădirea a cărei utilizare determină funcțiunea unei parcele; un imobil poate avea o singură clădire principală sau mai multe; clădirile principale se amplasează de regulă în interiorul benzii de construibilitate

coeficientul de utilizare a terenului (CUT) definit la indicatori urbanistici.

comerț = clasificarea structurilor de vânzare în funcție de suprafață (potrivit Ordonanței 99/2000 republicată cu modificările ulterioare):

structuri de vânzare cu suprafață mică - structura de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv;

structuri de vânzare cu suprafață medie - structura de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-1.000 mp inclusiv;

structuri de vânzare cu suprafață mare - structura de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 1.000 mp - au un impact important asupra circulației generale și asupra transportului public.

comerț cu rază mare de servire = activități comerciale și servicii cu frecvența de vizitare rară, în general accesate cu mijloace de transport auto și amplasate de regulă la marginea localității, în parcuri comerciale sau alte amplasamente expres desemnate prin documentațiile de urbanism. Sunt incluse:

centre comerciale regionale (parcuri comerciale)

supermagazine (Svan>1000 mp)/ hipermagazine

mari magazine (centre comerciale) cu Svan>1000 mp

comerț specializat pe profile și servicii aferente (electrocasnice, mobila, alte bunuri de folosință îndelungată, bricolaj, grădinarit etc) cu Svan>1000 mp

magazine de materiale de construcții

comert+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc

comert+servicii organizate în sistem mall

spații tip târg săptămânal sau periodic (specializat sau general)

piața de gros pentru produse agro-alimentare

comerț cu ridicata



comerț de proximitate = structuri de vânzare cu suprafață mică accesibile la maxim 10 min. de mers pe jos, ce comercializează produse uz curent: băcănii, brutării, măcelării, pescării, lăptării, aprovizare, drogherii, tutungerii, chioșcuri de presă, chioșcuri alimentare, patiserii, cofetării, cafenele/ceainării, snack-bar ș.a.m.d.

construcții speciale = construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea (conf. Anexa 2 la Legea 50/1991, republicată, cu modif. ulterioare); lucrări de construcții cu caracter special - lucrările de construire, reconstruire, desființare parțială, consolidare, reparație, modernizare, modificare, extindere, reabilitare, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice, renovare, schimbare de destinație, protejare, restaurare, conservare sau desființare totală, lucrările de intervenție în primă urgență, precum și lucrările specifice la căile de comunicație, care se efectuează la obiective militare precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din SNAOPSN, deținute cu orice titlu de către acestea (Conf.art.5 din Procedura Comuna aprobată cu Ordinul 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/ 151/419/2018)

construibilitate = calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000)

construcții cu caracter provizoriu = construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese ale cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu cel mult jumătate din înălțimea liberă a acestuia și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în panta se considera demisol nivelul care are cel puțin 1/3 din suprafață pardoselii sub nivelul terenului natural iar în medie pardoseala este situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală

Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (PI18-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor)

distanță de revenire = (în cazul alipirii la calcan) lungime minimă de fațadă pe care este obligatoriu ca noua clădire să preia linia de aliniere a construcției existente

drum = căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor (OG 43/1997 cu modif. ulterioare, art.2)

Echipamente publice = dotări publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

echipamente de interes public = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul căruia se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în aceasta categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii – profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public

fond forestier național = totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, indiferent de forma de proprietate

funcțiuni protejate = zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneo-climateric, de odihnă și recreere, instituții social -culturale, de învățământ și medicale; teritoriul pe care se amplasează funcțiunile protejate constituie teritoriu protejat, în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu;

ferestre fără vedere = se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

grad de ocupare a terenurilor (GO) = grad de mineralizare a unei suprafețe; reprezintă suprafața ocupată de construcții, platforme, trotuare de gardă, circulații carosabile și pietonale raportată la suprafața totală a terenului respectiv, exprimată procentual.

incintă = suprafața de teren înconjurată din toate părțile de construcții, de amenajări sau împrejurimi; în sensul prezentului regulament: suprafață de teren, delimitată sau nu de împrejurimi, formată din una sau mai multe parcele cadastrale, formând o unitate din punct de vedere funcțional sau/ și juridic

indicatori urbanistici = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței 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;



- CUT volumetric = raportul dintre volumul clădirilor și suprafața parcelei; se exprima în mc/mp. Indicatorul este util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj convențional (exemplu: construcții tip hale)

- procentul de ocupare a terenului (POT) = 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.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- înălțimea maximă a clădirilor – exprimă în metri (și, după caz, în număr de niveluri convenționale) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și streașină/cornișe sau limita superioară a parapetului terasei, pe fațada orientată spre stradă.

Înălțimea se exprimă în nivele convenționale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc). În acest caz se utilizează de regulă termenul regim de înălțime.

- volumul clădirilor = indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de lățimea și/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anumită zonă, poate fi limitat superior sau/si inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au făcut comasări și dezmembrări. În sensul prezentului regulament volumul clădirii este suma volumului tuturor nivelurilor supraterane. Volumul nivelului este obținut din produsul dintre suprafața nivelului și înălțimea lui; înălțimea nivelului se măsoară între suprafețele finite ale pardoselilor inferioare și superioare, cu excepția ultimului nivel care nu este pod neutilizabil, la care înălțimea se măsoară între pardoseala finită și conturul exterior al învelitorii.

Înălțimea maximă a clădirilor definită la indicatori urbanistici

încăperi aglomerate = încăperi în care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseala mai mică de 4 mp.

linie de aliniere unitară = regulă locală de amplasare a construcțiilor, manifestată prin existența aceleași retrageri față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se propune construcția; la aprecierea liniei de aliniere unitară se consideră o oscilație de cca. 2% (dar nu mai puțin de 10 cm) în jurul valorii medii; vezi regim de aliniere local și retragere coincidentă

locuințe colective mici = Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și opt unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun.

locuințe semicolective = locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu.

mansardă (simb.: M) – spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice. Mansarda nu poate depăși conturul nivelului curent și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața nivelului curent.

mansarde false – spații cuprinse între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri al căror aspect exterior mimează mansarda, fără a respecta cerințele specifice acesteia înscrise în definiția din prezentul Glosar. falsurile curente sunt:

pod nemansardabil prevăzut cu ferestre și eventual balcoane, pentru a mima existența unui nivel locuibil; podul nemansardabil este un pod neutilizabil, care nu are înălțimea liberă necesară pentru asigurarea înălțimii utile normate în cazul amenajării spațiului

etaj mansardat în loc de mansardă; etajul mansardat este nivelul cu pereți parțial înclinați, a cărui suprafață, măsurată la 1,0 m peste nivelul pardoselii finite, depășește 60% din aria nivelului imediat inferior;

spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, la care planșeul peste ultimul nivel depășește conturul zidurilor nivelului respectiv, pentru a majora suprafața nivelului cuprins între învelitoare și ultimul nivel;

etaj ai cărui pereți, situați în continuarea pereților nivelului inferior, sunt placați la exterior cu material de învelitoare cu pantă foarte accentuată, mimând existența unui spațiu mansardat.

masterplan (plan director) = (în sensul prezentului regulament) document de planificare spațială, caracterizat prin următoarele:

document informal;

transpune în termeni spațiali o viziune sau strategie de dezvoltare a unui teritoriu / comunități;

poate fi rezultatul unui concurs de idei, a unei dezbateri publice și/sau a activității unui grup de lucru;

poate fi elaborat la scări foarte diferite (amenajarea teritoriului național, regional, județean etc; urbanism la nivelul unei localități, zone urbane, cartier etc);

are, de regulă, un caracter general, enunțând și aplicând în teritoriu principii de dezvoltare, concepte, sisteme și tipologii spațiale, indicând direcții de evoluție, recomandări, programe, măsuri și proiecte;

se referă la perioade de timp medii și lungi și poate include o etapizare a punerii sale în practică;

utilizează formulări și coduri grafice accesibile publicului larg, imagini, scheme explicative, exemplificări și ilustrări;



oferă baza întocmirii și aprobării ulterioare a documentațiilor formale de amenajare a teritoriului și de urbanism;

mobilier urban = elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol, necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: mobilier de delimitare (layout urban – pavaje decorative, bolarzi, borduri, rampe, balustrade etc), mobilier de odihnă (bănci, scaune, banchete) iluminat (stâlpi pentru iluminat, lampadare, aplice, spoturi) elemente pentru apă și natură (bazine, fântâni, jardiniere, pergole, grilaje pentru protecția arborilor), obiecte pentru comerț stradal (chioscuri, tonete), sisteme de informare (signalistică, sisteme de comunicare/informare, sisteme publicitare), servicii publice de curățenie (coșuri de gunoi, containere de deșeuri), servicii publice (cabine telefonice, refugii călători, rasteluri biciclete), ansambluri de joacă pentru copii, obiecte de artă monumentală, sculptură ambientală, obiecte de artă decorativă pentru exterior și alte asemenea.

modelare semnificativă a terenului = crearea unui relief artificial, cu volume importante de terasamente (săpături/ umpluturi) și ziduri de sprijin masive care schimbă microrelieful zonei și agrează peisajul

mică producție = în acceptul prezentului regulament cuprinde unități economice productive a căror activitate presupune un personal de maxim 50 persoane/incintă, nu presupune un trafic ridicat de mărfuri și transporturi grele (nu suprasolicită infrastructura locală) și nu creează dezagregamente vecinătăților; definiția are legătură strict cu caracteristicile activității desfășurate într-o incintă (punct de lucru) și nu este legată de mărimea întreprinderii (care poate avea mai multe puncte de lucru, în diverse locații).

monumente de for public = bunuri imobile, lucrări de artă plastică, artă monumentală, construcții sau amenajări neutilitare, având caracter decorativ, comemorativ și de semnal, amplasate în spații publice, într-o zonă de protecție, pe terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale. Sunt sau dobândesc statutul de monumente de for public, după caz, bunurile imobile enumerate, aflate în spații publice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, dacă îndeplinesc una dintre următoarele condiții:

amplasarea acestora s-a realizat în baza unei autorizații de construire emise cu respectarea reglementărilor legale în vigoare la data amplasării;

existența acestora este consemnată sau atestată ca notorie, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, prin publicații științifice, ghiduri turistice sau alte tipărituri având caracter de informare publică ori prin evidențele autorităților, instituțiilor și serviciilor publice.

nivel = spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel subpanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (PII8-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor).

nivel convențional = nivel considerat standard pentru locuințe și funcțiuni cu cerințe cvas-similare de înălțime liberă, utilizat pentru exprimarea sugestivă a înălțimii unei clădiri sub formă de regim de înălțime; nivelul convențional are o înălțime de 3,0 m.

nivel retras (prescurtat: R) = nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, potrivit regulilor de realizare a nivelelor suplimentare. Suprafața construită a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).

non aedificandi = INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE, regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate; exemple:

zonele destinate înființării de străzi sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție definitivă pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii);

zonele de realiniere a parcelelor în scopul modernizării străzilor sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție definitivă pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii)

zona grădinii de fațadă (între linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non aedificandi – în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări (interdicție definitivă);

zonele în care este necesară detalierea reglementărilor prin documentații urbanistice de nivel inferior sunt supuse interdicției temporare de construire

non altius tollendi = regulă urbanistică care reprezintă obligația de a nu efectua construcții peste o anumită înălțime; impusă în primul rând în vecinătatea accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localității (turla de biserică, turnuri sau cupole ale unor clădiri publice, foișor de foc etc); restricția poate fi impusă și pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.

obiective generatoare de pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase – amplasament care se află sub controlul unui operator, unde sunt prezente substanțe periculoase în una sau mai multe instalații situate în această zonă, inclusiv în infrastructurile sau activitățile obișnuite ori conexe, aflându-se sub incidența prevederilor Legii 59/1016 (sau unor reglementări ulterioare)

parcare inteligentă (smart parking) = sistem integrat de management al parcării, care cuprinde un ansamblu de parcaje publice și private cu plată, sistem și a cărui funcționare presupune senzori + aplicații pe smartphone pentru rezervare/plată/ghidare; sistemul permite reducerea timpului necesar găsirii unui loc de parcare și în același timp prezintă avantaje pentru administrația publică și investitori datorită optimizării costurilor de amenajare și operare a parcajelor, reducerea congestiei în trafic și reducerea poluării, termenul de parcare inteligentă se folosește și pentru clădiri de parcaje dotate cu sisteme automate de stocare a autoturismelor, eficiente din punct de vedere al ocupării terenului

parcări ecologice = parcări realizate prin o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, ceea ce are ca efect reducerea debitelor de ape pluviale și emisii poluante în canalizarea pluvială, micșorarea temperaturii la nivelul suprafeței și menținerea unei insule verzi în zonele aglomerate. Pentru realizarea parcarilor ecologice se utilizează o suprafață permeabilă amplasată peste un strat filtrant (de regulă pietriș). Suprafața permeabilă poate fi pavaj permeabil (pavele montate distanțat, dale ecologice), sisteme grilă sau zăbrele sau



beton poros. Pentru efectul maxim de reducere a insulelor de căldură sunt recomandate variantele înierbate.

parcelă = suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000)

parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mica înălțime (Legea 350/2001 cu modif. ulterioare). În cadrul prezentului regulament, termenul este utilizat numai pentru divizarea în urma căreia rezultă cel puțin trei parcele destinate construirii.

parcelarea succesivă = operațiune de dezmembrarea în etape (dezmembrarea în două/trei parcele, care se dezmembrează la rândul lor în alte două/trei parcele ș.a.m.d.) având de regulă drept scop eludarea parametrilor reglementați pentru parcele sau a obligativității elaborării unui PUZ

parter (simb.: P) - primul nivel al unei clădiri, având pardoseala la o cota egală sau superioară celei a trotuarului

perdea de protecție = asociație vegetală creată de om reprezentând o fâșie îngustă și lungă de teren plantată cu specii lemnoase (arbori și arbuști) amplasată la marginea unor obiective de protejat

perimetru minier = perimetru de prospecțiune, explorare și exploatare arie corespunzătoare proiecției la suprafața a conturului părții din scoarța terestră în interiorul căreia, pe un interval de adâncime determinat, se realizează lucrări de prospecțiune, explorare, respectiv de exploatare, precum și suprafețele necesare desfășurării activităților de prelucrare, preparare a resurselor minerale și de stocare a produselor reziduale miniere; perimetrele de prospecțiune, de explorare sau de exploatare se definesc prin coordonate topogeodezice în sistemul Stereo'70 și se stabilesc prin actele de dare în administrare sau în concesiune

procentul de ocupare a terenului (POT) definit la indicatori urbanistici.

procentul de spații verzi - PSV - se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase ș.a.),

$$PSV = 100 \times Sv/St (\%)$$

notata Sv, și suprafața totală a parcelei, notata St. În suprafața verde Sv se iau în considerare și suprafețe amenajabile de adâncime redusă (peste subsol, fundații, echipamente edilitare etc.)

procentul spațiilor plantate - PSP - se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase ș.a.), care are legătură directă cu straturile adânci ale scoarței terestre și nu se suprapune niciunei construcții (subsol, fundație, dotări aferente rețelelor edilitare ș.a.),

$$PSP = 100 \times Sp/St (\%)$$

notata Sp, și suprafața totală a parcelei, notata St.

Publicitate = totalitatea modalităților și instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoașterea și aprecierea de către consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinației unor spații, lansări de produse, deschideri de magazine și altele asemenea, precum și orice formă de prezentare a unei activități comerciale, industriale, artizanale sau liber-profesioniste având ca scop promovarea vânzării de bunuri și servicii, de drepturi și obligații.

Publicitatea stradală = termeni specifici:

Publicitate temporară: publicitatea realizată cu ocazia unor evenimente, manifestații culturale sau sportive, precum și pentru acțiuni de promovare ocazională de produse sau activități

Reclama : activitatea cu rol de a atenționa sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit și cu semnificația restrânsă de suport folosit în activitatea de reclama.

Publicitate neluminoasă : publicitate care se face prin afișe sau panouri publicitare, inscripții pe material textil

Publicitate luminoasă : publicitate realizată prin corpuri luminoase, afișe sau panouri luminate printr-o sursă de lumină amplasată astfel încât să asigure iluminarea afișului, panoului ori corpului publicitar;

Publicitate atipică publicitate realizată prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalații originale, fără repetiție.

Firma: firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă; reprezintă construcția provizorie pe care se poate inscripționa numele, denumirea comercială, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea.

Afiș / poster: mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hârtie sau pe folie sintetică și expus public.

Sistem publicitar structural : (poate fi o construcție sau o confecție dintr-un material nealterabil) ce servește drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: corpuri și panouri de afișaj (panouri publicitare, panouri direcționale-indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrică), firme și alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promoționale etc.)

Panou publicitar : structura (construcție provizorie) folosită pentru afișarea unui mesaj publicitar

Banner : suport pentru mesajul publicitar confecționat din folie sintetică sau din material textil, în mod obișnuit în forma dreptunghiulară, ancorat în zone publice.

Mesh : suport pentru mesajul publicitar confecționat din material sintetic perforat (gen plasa fină), de obicei de mari dimensiuni, fixat în diferite modalități pe clădiri.

Steaguri : construcție metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agățarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.

Panou indicator : inscripție amplasată pe clădiri sau pe suporturi independente care avertizează apropierea de o zonă sau de un imobil unde se desfășoară o activitate determinată. În aceeași



categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasa, tăblița indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe clădiri, stâlpi etc.

Citylights : mobilier stradal pentru publicitate outdoor, așezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major asupra traficului pietonal, localizat în câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de strada, aeroport etc.

Panou mobil : panou publicitar având dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fără fundație sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.

Totem : structura publicitara verticala, luminoasa, sprijinita pe sol, prin intermediul careia se realizează publicitate în nume propriu.

Roof-top : sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperișul sau pe terasa unei clădiri.

Realiniere = operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

Realiniere locală = operațiune de realiniere care are drept scop retrasarea locală a aliniamentului în cazul parcelelor care depășesc linia pe care se plasează parcelele învecinate. Corecția se realizează prin retragerea limitei dinspre stradă (aliniamentului existent) a parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente.

regim de construire = modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradală; regimul de construire poate fi:

regim de construire închis (continuu) = amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții; spațiul privat este ferm separat de spațiul public; implica soluționarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o stradă/ alee locală paralelă; este specific printre altele zonelor centrale din comuna și unor zone de locuințe colective și așezărilor de influență central-europeană; nu este specific comunei PARȚA;

regim de construire deschis (discontinuu) = amplasarea construcțiilor (izolate sau eventual cuplate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise; spațiul public și cel privat comunica vizual; constituie modul de construire specific în comuna PARȚA.

regim de înălțime = definește numărul și tipul nivelurilor (caturilor) unei construcții (vezi subsol, demisol, parter, nivel, mansardă)

regimul juridic al terenurilor = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001)

regula calcanului = reglementare urbanistică generală care urmărește evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorie

regula de realizare a nivelurilor suplimentare = reglementare urbanistică generală ce stabilește modul de realizare a unor niveluri suplimentare peste regimul de înălțime curent al zonei – dacă

reglementările zonei/UTR-ului o permit. Nivelurile suplimentare se vor încadra în conturul determinat de un arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la acesta la 45 grade.

regula teșirii aliniamentului în intersecții = reglementare urbanistică generală care urmărește asigurarea distanței de vizibilitate în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi și evitarea unei imagini urbane agresive. La intersecția dintre străzi aliniamentele se racordează după o linie cu lungime de min. 3,00 m, situată pe latura triunghiului ce mărginește câmpul de vizibilitate. Câmpul de vizibilitate este construit potrivit STAS 10144/3 și 10144/4; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesită studiu de specialitate

regim de aliniere local = reglementare urbanistică generală ce urmărește conservarea unei alinieri constituite. Regimul de aliniere local se manifesta ca linie de aliniere unitară sau ca retragere coincidentă

reparcelare = în sensul prezentului regulament reparcările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu

resursele subsolului = resursele minerale definite prin lege : cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sărurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, nămolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare

retragere coincidentă = regulă locală de amplasare a construcțiilor, manifestată prin existența aceleași retrageri față de aliniament pe ambele parcele învecinate cu parcela pe care se propune construcția

rezalit = porțiune de zid ieșită din linia fațadei, fie în scopul întăririi rezistenței (de exemplu contrafortul), fie pentru a masca un volum interior, fie din motiv decorativ, pentru a da o anumită structură planului clădirii, o anumită compoziție; în arhitectura modernă deseori un rezalit maschează instalațiile interioare

riscuri naturale = alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice (RGU art.10, alin.(2))

riscuri tehnologice = riscurile determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului (RGU art.11, alin.(2))

servicii de interes general = servicii orientate spre binele public, servicii prestate în interes general și ca atare supuse de autorități unor obligații specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea și egalitatea; includ:

servicii necomerciale (de ex. Educația obligatorie, protecția socială)



obligații ale statului (de ex.securitatea și justiția)

servicii de interes economic general (precum serviciile de baza privind electricitatea, telecomunicațiile, serviciile poștale, transportul, serviciile de evacuare a apei și deșeurilor și energia);

Cele trei categorii de servicii se întrepătrund în general.

servicii publice = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publică precum electricitatea, furnizarea gazului și a apei, transportul, serviciile poștale și telecomunicațiile create și administrate de autorități publice sau delegate altor operatori (publici sau privați)

sector primar: sector principal de activitate economica implicând extragerea și producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit

sector secundar = sector economic ce implică transformarea materiilor prime în bunuri

sector terțiar = sector economic principal neproducator direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestații; ansamblul unităților economice care au ca activitate principală prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vânzarea de bunuri, hotel, restaurant, agenție de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicații, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanța, proiectare, servitute de trecere - dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți

servitute de utilitate publică = limitare legală (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituți de utilitate publică: servituți legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a căilor ferate, servituți legate de înființarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apa, canal, energie electrică, gaze etc), servituți legate de protecția monumentelor și siturilor arheologice

shared space = spațiu urban partajat (spațiu de conviețuire a pietonilor și bicicliștilor cu mașinile); abordare de design urban care încearcă să reducă la minimum delimitările între traficul auto și pietoni, de multe ori prin eliminare bordurilor, marcajelor rutiere, semnelor de circulație. De obicei, acest sistem se utilizează pe străzi înguste din centrul urban sau care fac parte din zone rezidențiale. Propus pentru prima dată în 1991, termenul este în prezent puternic asociat cu activitatea lui Hans Monderman care a sugerat că prin crearea unui sentiment mai mare de incertitudine și prin faptul că este neclar care conducător auto are prioritate, șoferii reduc viteza, iar toată lumea reduce nivelul de compensare a riscurilor. Avantajele sistemului: calmează traficul și limitează viteza cu care se deplasează mașinile, descurajând traficul auto; permite pietonilor și bicicliștilor mai multă libertate de deplasare; încurajează dezvoltarea de noi spații comerciale (în special de alimentație publică) datorită creșterii traficului pietonal.

stradă = drum public (sau deschis circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

structuri de primire turistică = construcții si amenajări destinate, prin proiectare si execuție, cazării sau servirii mesei pentru turiști, împreună cu serviciile specifice aferente. Categorii de structuri de primire turistică definite potrivit Ordinului ANT nr.65/20013, cu modificările ulterioare:

hotel: structura de primire turistică amenajată în clădiri sau în corpuri de clădiri, care pune la dispoziția turiștilor spații de cazare (camere, garsoniere, apartamente, suite, duplexuri) dotate

corespunzător, asigură prestări de servicii specifice, dispune de hol de primire/recepție și după caz, de spații de alimentație publică;

hotel apartament: hotel compus numai din apartamente și/sau garsoniere, dotate astfel încât să asigure păstrarea și prepararea alimentelor, precum și servirea mesei în incinta acestora, sau care are restaurant propriu, cu servire permanentă prin room-service;

motel: unitatea hotelieră situată, de regulă, în afara localităților, în imediata apropiere a arterelor intens circulate, dotată și amenajată atât pentru asigurarea serviciilor de cazare și alimentație pentru turiști, precum și pentru parcare în siguranță a mijloacelor de transport;

hostel: structură de primire turistică cu o capacitate minimă de 3 camere, garsoniere sau apartamente dispuse pe un nivel sau pe mai multe niveluri, în spații amenajate, de regulă, în clădiri cu altă destinație inițială decât cea de cazare turistică; hotel pentru tineret;

cabană turistică: structură de primire turistică de capacitate relativ redusă, funcționând în clădire independentă, cu arhitectură specifică, care asigură cazarea, alimentația și alte servicii specifice necesare turiștilor aflați în drumeție sau la odihnă în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

vilă turistică: structură de primire turistică de capacitate relativ redusă, funcționând în clădiri independente, cu arhitectură specifică, situată în stațiuni turistice sau în alte zone și localități de interes turistic, care asigură cazarea turiștilor și prestarea unor servicii specifice.

bungalow: structură de primire turistică de capacitate redusă, realizată de regulă din lemn sau din alte materiale similare. În zonele cu umiditate ridicată (munte, mare) acesta poate fi construit și din zidărie. Este amplasat în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță, ca unitate independentă situată în stațiuni turistice sau zone turistice, ori ca spațiu complementar pe lângă alte structuri de primire turistice. Asigură cazarea turiștilor, precum și celelalte servicii prestate de unitatea de bază, după caz. Funcționează, de regulă, cu activitate sezonieră.

pensiune turistică: este o structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 40 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădire independentă, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei.

pensiune agroturistică: structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 8 camere, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condițiile de pregătire și servire a mesei, precum și posibilitatea participării la activități gospodărești sau meșteșugărești. În pensiunile agroturistice, turiștilor li se oferă masa preparată din produse majoritar naturale din gospodăria proprie (inclusiv produse piscicole) sau de la producători/pescari autorizați de pe plan local. În cadrul pensiunilor agroturistice se desfășoară cel puțin o activitate legată de agricultură, creșterea animalelor, cultivarea diferitelor tipuri de plante, livezi de pomi fructiferi sau se desfășoară o activitate meșteșugărească, cu un atelier de lucru, din care rezultă diferite articole de artizanat. Amplasarea pensiunilor agroturistice trebuie realizată în locuri ferite de surse de poluare și de orice alte elemente care ar pune în pericol sănătatea sau siguranța turiștilor, pe un teren cu o suprafață minimă compactă calculată prin înmulțirea numărului camerelor din incinta acestora cu 100mp. La pensiunile agroturistice cu o capacitate de cazare de până la 5 camere inclusiv, suprafața terenului nu poate fi mai mică de 500 mp. Suprafețele destinate activităților agricole sau meșteșugărești pot fi desfășurate și în altă locație proprie față de amplasamentul pensiunii agroturistice, cu condiția ca



aceste suprafețe să fie cuprinse pe raza administrativ-teritorială a aceleiași localități. Suprafața aferentă pensiunii agroturistice împreună cu suprafața destinată activităților agricole sau meșteșugărești trebuie să fie de minimum 1.000 mp.

camping: structură de primire turistică destinată să asigure cazarea turiștilor în corturi sau rulote, astfel amenajate încât să permită acestora să parcheze mijloacele de transport, să își pregătească masa și să beneficieze de celelalte servicii specifice acestui tip de unitate; Capacitatea campingului se exprimă în număr de locuri de campare și se determină prin înmulțirea cu 4 a numărului parcelelor de campare, la care se adaugă eventualele locuri de cazare în căsuțe tip camping și/sau în bungalow-uri amplasate în incinta unității.

popas turistic: structură de primire turistică de capacitate redusă, formată din căsuțe și/sau bungalow-uri amplasate într-un perimetru bine delimitat, care asigură servicii de cazare și alimentație, precum și posibilități de parcare auto. Dotarea și serviciile aferente sunt identice cu ale campingurilor de aceeași categorie, cu excepția faptului că popasurile turistice nu dispun de teren de campare pentru amplasarea corturilor și/sau a rulotelor.

subsol (simb.: S) = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolvul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor). În cazul terenurilor în panta se considera subsol nivelul care are pardoseala situată în medie sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă

supantă = planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor)

suprafață comercială (Scom) – ariile sălilor de vânzare, consumație, ariile spațiilor pentru rezerva de mărfuri și aria auxiliară (atelieri de retuș și cabină de probă, camere de audii, vizionare și depanare pentru RTV, bucătării, camere de preparare, laboratoare, cămări, oficiu, spălător de vase, spații pentru recepția și expediția mărfurilor, vestiare)

suprafață de vânzare (Svan) = suprafață destinată accesului consumatorilor pentru achiziționarea produsului/serviciului, expunerii produselor oferite, plății acestora și circulației personalului angajat pentru derularea activității. Nu constituie suprafețe de vânzare cele destinate depozitării și păstrării mărfurilor, producției, birourilor și anexelor. În cazul unităților de alimentație publică Svan este reprezentat de totalul suprafețelor de servire aferente saloanelor, teraselor, grădinilor de vară și alte asemenea

suprafață construită desfășurată (SCD) = suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței 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 (Legea 350/2001); indicată cu acronimul ACD în exprimări cantitative (ex.: 100 mp ACD/unitate locativă)

suprafață construită (SC) = 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 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

suprafața nivelului (SN) = (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv, delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;

ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);

ariile supanțelor;

ariile balcoanelor și logiilor;

ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;

aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, încălțările motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;

aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;

aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

copertinele cu suprafețe mai mici de 4,0 mp și adâncimea mai mică de 2,0 m, profilele ornamentale și cornișele;

învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;

golurile mai mari de 4,0 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;

rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;

treptele exterioare și terasele neacoperite.

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

teritoriu protejat = teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale (OMS 119/2014)

transport greu = transport cu autovehicule cu masa totală autorizată mai mare de 3,5 to

unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.



UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

UVM (unități de vită mare) = unitate de măsură standard (stabilită pe baza necesarului de hrană al fiecărei specii de animale), care permite conversia diferitelor categorii de animale; conversia se calculează conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare

viabilizare (lucrări de ~) – ansamblul lucrărilor de accesibilizare și echipare tehnico edilitară a terenurilor în vederea amplasării de construcții

volumul clădirilor definit la indicatori urbanistici

zonă funcțională = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile 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 (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale

zonă de protecție sanitară = terenul din jurul obiectivului unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului; pentru captările, construcțiile și instalațiile utilizate în alimentarea prin sistem public sau privat de aprovizionare cu apă potabilă/instalațiile de apă minerală, terapeutică sau pentru îmbutelierea apei se aplică prevederile pentru «zona de protecție sanitară cu regim sever», «zona de protecție sanitară cu regim de restricție» și «perimetru de protecție hidrogeologică» din Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005, denumite în continuare Norme speciale, și din Instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011

zona drumului (în extravilan) = include ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție

zona străzii (în intravilan) = include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora (în varianta reglementată, potrivit prezentului PUG și/sau a proiectelor de specialitate)



GEODATA
SERVICES



GGEODATA-SERVICES.COM

© 2020 – 2025 GeoData Services.

All rights reserved.