

## FISA PROIECTULUI

Proiect nr.: 153/1999

Denumirea lucrării: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL  
AL ORASULUI SIMLEU SILVANIEI SI AL SATELOR  
APARTINATOARE**

Beneficiar: **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI  
SIMLEU SILVANIEI**

Proiectant: **S.C. ART PROIECT ZALĂU**

Sef proiect: **arh. NEJUR MIRCEA**

Data intocmirii: **noiembrie 2000**

## LISTA DE SEMNATURI

Director : arh. Nejur Mircea

Sef proiect : arh. Nejur Mircea

Proiectanti : sing. Herczeg Coloman

teh. Iacos Viorica



**BORDEROU**

1.	FISA PROIECTULUI	pag. 1
2.	BORDEROU	pag. 2
3.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA	pag. 3
4.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA(ACRONIME) SI DEFINITII	pag. 4
5.	DISPOZITII GENERALE	pag. 6
6.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	pag. 8
7.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	pag. 28
8.	PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN	pag. 30
9.	BORDEROUL FISELOR	pag. 31

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

<b>C</b>	- ZONA CENTRALA (Za1- Za5 = subzone conform PUZ)
<b>LM</b>	- ZONA DE LOCUIT MIXTA, CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE
<b>LA</b>	- ZONA DE LOCUIT FORMATA DIN ANSAMBLURI DE LOCUINTE COLECTIVE
<b>LL</b>	- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DUPLEXURI REALIZATE (SAU PROPUSE) PE BAZA UNOR PLANURI PRESTABILITE CA TRAMA STRADALA SI/SAU LOTIZARE
<b>LC</b>	- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE MICI (max P+1) DISPUSE PE ALINIAMENT SAU RETRASE DE PE ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU
<b>IS</b>	- ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
<b>ID</b>	- ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
<b>A</b>	- ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
<b>SP</b>	- ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT
<b>GCO</b>	- ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA (RAMPA DE GUNOI)
<b>GCI</b>	- ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)
<b>TE</b>	- ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA
<b>TR</b>	- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE
<b>TF</b>	- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE
<b>S</b>	- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

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

### **1. ABREVIERI**

<b>PUG</b>	- PLAN URBANISTIC GENERAL
<b>PUZ</b>	- PLAN URBANISTIC ZONAL
<b>PUD</b>	- PLAN URBANISTIC DE DETALIU
<b>RGU</b>	- REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
<b>RB</b>	- REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
<b>RLU</b>	- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
<b>UTR</b>	- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
<b>POT</b>	- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
<b>CUT</b>	- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
<b>HGR</b>	- HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI
<b>OG</b>	- ORDONANTA GUVERNAMENTALA
<b>MLPAT</b>	- MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
<b>CNMSAI.</b>	- COMISIA NATIONALA A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE
<b>CU</b>	- CERTIFICAT DE URBANISM
<b>PAC</b>	- PROIECT PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
<b>PSI</b>	- NORME PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR
<b>DN</b>	- DRUM NATIONAL
<b>DJ</b>	- DRUM JUDETEAN
<b>DC</b>	- DRUM COMUNAL
<b>P+(...)</b>	- PARTER+(...)ETAJE

## 2. DEFINITII

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

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreg teritoriul localității.

R.L.U. detaliază prevederile R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr.525/1996, aplicându-le la situația concretă a localității studiate.

Odată aprobat, împreună cu P.U.G., R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numărului și a datei aprobării).

### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997)
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.G.
- Codul Civil
- Legea fondului funciar nr.18/1991 (republicată)
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare)
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 219/1995 regimul concesiunilor
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999)

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. NR. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

### 3. Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile R.L.U. este zona intravilană a fiecărei localități componente a orașului **Șimleu Silvaniei**, stabilită conform P.U.G. - secțiunea Reglementări urbanistice. P.U.G. împreună cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorii de terenuri în limitele teritoriului intravilan.

R.L.U. constituie partea descriptivă operațională a P.U.G.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului intravilan.

Condiționările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

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

Regulamentul preia și se corelează cu prevederile următoarelor documentații de urbanism :

1. P.U.Z. Zona centrală - proiect nr. 37309/020-1994, elaborat de IPRPTIM Timisoara
2. P.U.Z. locuințe - proiect nr. 19 - 1995, elaborat de S.C. ART PROIECT S.R.L. Zalău
3. P.U.D. Piața agroalimentară - proiect nr. 9 - 1995, elaborat de S.C. ART PROIECT S.R.L. Zalău

#### • NOTĂ :

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole, pe cele cu destinație forestieră, în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvelor lacurilor, în zonele cu valoare peisagistică și respectiv în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural, situate în **extravilanul localităților componente ale orașului**, se supune prevederilor articolelor 3,5,7,8 și 9 din Regulamentul General de Urbanism, aceste suprafețe de teren sunt evidențiate în planșa de încadrare în teritoriul administrativ, parte integrantă a P.U.G.

2. Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitutea de utilitate publică (protecția sanitară a surselor de apă, rețelelor, etc.) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. nr.525/1996.

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

Activitatea de construire in intravilanul orasului Șimleu Silvaniei si al localitatilor apartinatoare urmează să se desfășoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- inlocuirea fondului construit existent necorespunzător;
- modernizarea fondului construit existent cu intervenții in organizarea funcțională și imbunătățirea nivelului de echiparea edilitară;
- conservarea și întreținerea construcțiilor valoroase fără intervenții spațiale și funcționale;
- amenajări de spații verzi, căi de comunicații, echipare edilitară, etc.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor PUG și regulamentului aferent.

### 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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

#### ART. 4

##### *Terenuri agricole din intravilan*

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

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

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

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

#### ART. 5

##### *Suprafețe împădurite*

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cat mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.



## **ART. 6**

### *Resursele subsolului*

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

## **ART. 7**

### *Resurse de apa și platforme meteorologice*

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) 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 suprafața și subterane, de respectare a zonelor de protecție fata de malurile cursurilor de apa și fata de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

## **ART. 8**

### *Zone cu valoare peisagistică și 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, paleta cromatică etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

## **ART. 9**

### *Zone construite protejate*

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

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

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

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

### *Expunerea la riscuri naturale*

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stanci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

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

## **ART. 11**

### *Expunerea la riscuri tehnologice*

(1) Autorizarea 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, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

## **ART. 12**

### *Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

## **ART. 13**

### *Asigurarea echipării edilitare*

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

## **ART. 14**

### *Asigurarea compatibilității funcțiilor*

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

## **ART. 15**

### *Procentul de ocupare a terenului*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

## **ART. 16**

### *Lucrări de utilitate publica*

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publica, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

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

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

## **ART. 17**

### *Orientarea fata de punctele cardinale*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

## **ART. 18**

### *Amplasarea fata de drumuri publice*

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) 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 garnizoana.

## **ART. 20**

### *Amplasarea fata de căi ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române"*

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

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreprinderii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- 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 electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

(6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

#### **ART. 23 – cu completari**

##### *Amplasarea fata de aliniament*

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, în următoarele cazuri :

- înscriere în regimul de aliniere existent;
- obținerea unor distanțe de protecție în cazul unor artere de mare circulație;
- obținerea latimii minime a frontului la strada în cazul unor parcele cu forma geometrică neregulată;

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat (zona-subzona-UTR) se menționează condițiile de aliniere a noilor construcții.

#### **ART. 24 – cu completari**

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

- distanța de la fata zidului sau linia balconului fata de limitele laterale sau cea posterioară a parcelei, trebuie să fie :
- minim 1.90 m în cazul prevederii de uși sau ferestre cu înălțimea parapetului mai mică de 1.60 m;
- minim 0.60 m în cazul prevederii de ferestre cu înălțimea parapetului egal sau mai mare de 1.60 m;

- se va respecta concomitent si distanta necesara pentru scurgerea apelor meteorice pe terenul nou construit (functie de latimea streasinii) si distanta necesara pentru a nu umbra cladirea vecina, care trebuie sa fie minim jumătate din inaltimea la streasina, dar nu mai puțin de 3.00 m;
  - distanta se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din inaltime, dar nu mai puțin de 3.00 m in cazul in care fatadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre apartinătoare unor incaperi auxiliare (depozite, bai, etc)
  - distanta poate fi redusa la 0.00 m cand cladirea noua se lipeste de un calcan al cladirii vecine;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- Distanța minima între două cladiri nealaturate, pe aceiasi parcela, trebuie sa fie egala cu jumătatea din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3.00 m.

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

- Anexele gospodaresti nepoluante (miros, zgomot) cum ar fi soproane pentru lemn, bucatarii de vara, magazii, sura etc. se pot amplasa alipite fata de locuinte sau la distantele specificate la punctele a si b.
- Anexele gospodaresti poluante cum ar fi cotețe pentru pasari si animale mici, latrine uscate, etc. se vor amplasa la min. 10.00 m de cea mai apropiata locuinta invecinata, si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

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

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

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

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

##### **ART. 25 – cu completari**

###### *Accese carosabile*

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

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

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

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

##### **ART. 26**

###### *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, 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) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

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

#### *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară 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) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

c) condițiile de realizare ale sistemelor individuale de echipare edilitară sunt:

#### *- Asigurarea apei potabile*

**In situația în care, localitatea sau zona respectivă nu dispune de rețea publică de distribuție, se admite alimentarea cu apă din fântâni, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și a protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare.**

**In situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, fântâna trebuie amplasată la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare : latrina, grajd, depozit de gunoi, etc.(Ordinul Ministrului Sănătății 536/1997, art.27)**

#### *- Asigurarea canalizării menajere*

**In situația în care, localitatea sau zona respectivă nu dispune de rețea publică de canalizare menajeră, se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup(bazine vidanjabile), vidanjul va fi descărcat în cea mai apropiată stație de epurare.**

**Bazinul vidanjabil va fi amplasat la distanța minimă de 10 m față de cea mai apropiată locuință.(Ordinul Ministrului Sănătății 536/1997, art.33,34)**

#### *- Asigurarea canalizării pluviale*

**Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoră a acestora.**

**In absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice cad în sarcina exclusivă a proprietarilor.**

#### *- Asigurarea energiei electrice*

Conform avizului CONEL.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

(5) *Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide*

Primaria va elabora **Regulamentul de salubritate** pentru fiecare localitate apartinătoare a orașului, și va organiza, în limita posibilităților, colectarea centralizată a deșeurilor solide, asigurând transportul lor la rampele de gunoi amenajate.

În localitățile unde nu este posibilă colectarea centralizată și /sau amenajarea rampelor de gunoi, se permite sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

#### **ART. 28**

##### *Realizarea de rețele edilitare*

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **ART. 29**

##### *Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

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

#### **ART. 30 – cu completari**

##### *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 executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

d) în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de min. 12 m pentru clădiri cuplate și de min. 15 m pentru clădiri izolate;

e) Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu formă regulată, cât și celor cu formă neregulată.

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

#### **ART. 31**

##### *Înălțimea construcțiilor*

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

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

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

Regimul de înaltime stabilit pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat este marcat în piesele desenate și întărit prin prescripțiile din regulament.

#### **ART. 32 – cu completari**

##### *Aspectul exterior al construcțiilor*

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

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

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

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

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

#### **ART. 33**

##### *Parcaje*

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

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

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

#### **ART. 34**

##### *Spații verzi și plantate*

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

#### **ART. 35**

##### *Împrejurimi*

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

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

#### **CAP. 4**

##### *Dispoziții finale*

#### **ART. 37**

Destinația unui teren sau a unei construcții



În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

#### ART. 40

##### *Anexele regulamentului*

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

#### ANEXA 1

##### *AMPLASAREA*

*construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității*

1.1. - Construcții administrative

1.1.10 - Sedii de primarii

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrala

1.1.11 - Sedii de partid - filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație

1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație

1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrala, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar-bancare

1.2.2 - Sedii de bănci - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrala/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2 - Magazin general

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

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

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

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4 - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m fata de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentație publica

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrala, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru serviciile industriale
- 1.3.8 - Autoservice
- Amplasament: la limita zonei industriale
- se vor evita sursele de poluare chimica, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.
- 1.4. - Construcții de cult
- 1.4.1 - Lăcașe de cult
- Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
- 1.4.2 - Manastiri
- 1.4.3 - Schituri
- Amplasament: în afara localităților
- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale
- 1.4.4 - Cimitire
- Amplasament: la marginea localității
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale
- 1.5 - Construcții de cultura
- 1.5.1 - Expoziții
- 1.5.2 - Muzee
- 1.5.3 - Biblioteci
- 1.5.4 - Cluburi
- 1.5.5 - Săli de reuniune
- 1.5.6 - Cazinouri
- 1.5.7 - Case de cultura
- 1.5.8 - Centre și complexe culturale
- 1.5.9 - Cinematografe
- 1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși
- 1.5.11 - Săli polivalente
- Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultura, educație sau în zona verde
- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante
- 1.5.12 - Circ
- Amplasament: în zona de agrement/zona verde.
- 1.6.- Construcții de învățământ
- 1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)
- Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m
- 1.6.2 - școli primare
- 1.6.3 - școli gimnaziale
- 1.6.4 - Licee
- 1.6.5 - școli postliceale
- 1.6.6 - școli profesionale
- Amplasament: în zonele și cartierele de locuit; distanța maximă de parcurs 1000 m
- 1.7. - Construcții de sănătate
- 1.7.2 - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
- 1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)
- Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- 1.7.4 - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenesti, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate / locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sânge preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9 - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagan de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenesti

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. - Construcții și amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polyvalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexelor sportive și de agrement

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicarii

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcții de turism

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

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

1.10.3 - Motel\*\_\*\*

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

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

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

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

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

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

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

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

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

## ANEXA 2

### PROCENTUL

#### de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

- zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

- zona rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri - 20%

- zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. - Construcții de învățământ

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

- zona ocupată de construcție;

- zona curții de recreație, de regula asfaltată;

- zona terenurilor și instalațiilor sportive

- zona verde, inclusiv grădină de flori.

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

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

- 25% teren ocupat de construcții

- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădină de flori) din terenul total.

### 2.2.3 - Construcții de sănătate

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

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

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultatie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșe speciale organizate în patru zone:

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

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

### 2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.1.-1.8.5., amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

2.2.5. - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

## ANEXA 3

### *ORIENTAREA*

#### *construcțiilor fata de punctele cardinale*

#### 3.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

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

#### 3.2. - Construcții comerciale

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

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

#### 3.3.- Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

#### 3.4.- Construcții de cultura

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zona nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

### 3.5.- Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

### 3.6. - Construcții de sănătate

3.6.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

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

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoare și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud-sud-est, sud-vest.

### 3.7. - 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 pereți 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.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu 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.

### 3.8.- Construcții de agrement

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

### 3.9. - Construcții de turism

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

### 3.10.- Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

## ANEXA 4

### *ACCESE CAROSABILE*

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

#### 4.1.- Construcții administrative

4.1.1 Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1-1.1.10

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a după caz;
- 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.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexe nr. 1 la pct. 1.1.11 -1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. - Construcții financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

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

4.3. - Construcții comerciale

4.3.1 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Construcții de cult

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

4.5. - Construcții de cultura

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

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

- parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. - Construcții de sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

\* străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

\* străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după 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.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. - Construcții și amenajări sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

\* circulația carosabilă separată de cea pietonală;

\* alei carosabile de decongestionare 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.

#### 4.9. - Construcții și amenajări de agrement

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

#### 4.10. - Construcții de turism

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

#### 4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1 - pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;
- \* acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

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

\* în cazul unei parcelari pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură banda 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 supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- \* accese carosabile pentru locatari;
- \* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

\* în cazul unei parcelari pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură banda de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- \* accese carosabile pentru locatari;
- \* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- \* accese la parcaje și garaje.

#### 4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minima de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere în permanenta.



## ANEXA 5

### PARCAJE

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

#### 5.1. - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1-1.1.10, vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

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

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.7-1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

#### 5.2. - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

#### 5.3. - Construcții comerciale

5.3.1 - pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

\* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

\* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

\* un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

\* un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

#### 5.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

#### 5.5. - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

\* pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;

\* pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 locuri în sala.

#### 5.6. - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

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

#### 5.7. - Construcții de sănătate

5.7.1 - Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

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

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

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

\* pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

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

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2 - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

\* câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

\* câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

\* câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.12. - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul, activității, după cum urmează:

\* activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

\* activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

\* activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață 100 mp.

5.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

## ANEXA 6

### *SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE*

6.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 -1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

#### 6.3. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

#### 6.4. - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

#### 6.6. - Construcții de sănătate

6.6.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantații la interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav.

6.6.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.

#### 6.7 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

#### 6.8 - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

#### 6.9 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

#### 6.10 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

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

Fiecare localitate a fost impartita in zone conform functiunii predominante si anume :

C	- ZONA CENTRALA(Za1- Za5 = subzone conform PUZ)
LM	- ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE SI LOCUINTE, IN PREPONDERENTA
LA	- ZONA DE LOCUIT FORMATE DIN ANSAMBLURI DE LOCUINTE COLECTIVE
LL	- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DUPLEXURI REALIZATE(SAU PROPUSE) PE BAZA UNOR PLANURI PRESTABILITE CA TRAMA STRADALA SI/SAU LOTIZARE
LC	- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE MICI(max P+1)DISPUSE PE ALINIAMENT SAU RETRASE DE PE ALINIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU
IS	- ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII
ID	- ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
A	- ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
SP	- ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT
GCO	- ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA (RAMPA DE GUNOI)
GCI	- ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIRE)
TE	- ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA
TR	- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE
TF	- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE
S	- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Teritoriile intravilane ale localitatilor componente ale orasului au fost impartite in unitati teritoriale de referinta (UTR) in conformitate cu delimitarile de zonificare functionala stabilite in sectiunea corespunzatoare a PUG-ului.

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

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

UTR-urile au fost precizate printr-un **indicativ zonal** relativ la functionalitatea predominanta a terenului in speta si numerotate dinspre centru spre periferie in sens antiorar.

Documentatia RLU este structurata in parte descriptiva si parte grafica auxiliara.

Partea descriptiva contine **Reguli de baza** privind modul de ocupare a terenurilor, elaborate pe baza RGU si **Fisele de prescriptii specifice** aferente fiecarui UTR.

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

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

##### STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

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

Art. 1 -Tipuri de subzone functionale

Art. 2 -Funcțiunea dominanta a zonei

Art. 3 –Funcțiunile complementare admise ale zonei

###### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4 -Utilizari permise

Art. 5 -Utilizari permise cu conditii

Art. 6 -Interdictii temporare

Art. 7 – Interdictii permanente

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

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

Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale

Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice

Art.10 -Amplasarea fata de cai navigabile

Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR

Art.12 -Amplasarea fata de aeroporturi

Art.13 -Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Art.14 -Amplasarea fata de aliniament

Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei

a. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

b.amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela

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

Art.16 -Accese carosabile

Art.17 -Accese pietonale

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

Art.18 -Racordare la retelele existente

Art.19 -Realizarea de retele noi

Art.20 –Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)

Art.22 -Inaltimea constructiilor

Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor

Art.24 -Procentul de ocupare al terenului

###### 3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI PLANTATE - SPATII LIBERE, IMPREJMUIRI

Art.25 -Parcaje

Art.26 -Spatii verzi

Art.27 -Imprejmuiri

**BORDEROUL FISELOR**

Nr. crt.	Simbol fisa	Numarul fisei in care se gaseste	Pagina
1.	Prescriptii generale zona centrala	Fisa nr.1	35
2.	CZa1	Fisa nr.2	38
3.	CZa2	Fisa nr.3	41
4.	CZa3	Fisa nr.4	44
5.	CZa4	Fisa nr.5	47
6.	CZa5	Fisa nr.6	50
7.	LM6	Fisa nr.7	53
8.	GCI7	Fisa nr.8	56
9.	LC8	Fisa nr.9	58
10.	LC9	Fisa nr.9	58
11.	LI9a	Fisa nr.10	61
12.	LC10	Fisa nr.11	64
13.	LM11	Fisa nr.7	53
14.	LM12	Fisa nr.7	53
15.	LM13	Fisa nr.7	53
16.	IS14	Fisa nr.12	67
17.	LL15	Fisa nr.13	69
18.	IS16	Fisa nr.12	67
19.	SP17a	Fisa nr.14	72
20.	SP17b	Fisa nr.14	72
21.	IS18	Fisa nr.12	67
22.	LL19	Fisa nr.13	69
23.	IS20	Fisa nr.15	74
24.	ID21	Fisa nr.16	76
25.	IS22	Fisa nr.17	79
26.	LL23	Fisa nr.18	81
27.	LA24	Fisa nr.19	83
28.	LL25	Fisa nr.13	69
29.	TR26	Fisa nr.20	86
30.	IS27	Fisa nr.21	88
31.	LC28	Fisa nr.22	90
32.	LI28a	Fisa nr.10	61
33.	GCI29	Fisa nr.8	56

34.	LC30	Fisa nr.9	58
35.	LI31	Fisa nr.10	61
36.	ID32	Fisa nr.16	76
37.	TF33	Fisa nr.23	93
38.	ID34	Fisa nr.16	76
39.	LC35a	Fisa nr.24	95
40.	LC35b	Fisa nr.24	95
41.	LI36	Fisa nr.10	61
42.	LC37	Fisa nr.22	90
43.	LC38	Fisa nr.9	58
44.	A39	Fisa nr.25	98
45.	A40	Fisa nr.25	98
46.	A41	Fisa nr.26	100
47.	A42	Fisa nr.26	100
48.	LL43	Fisa nr.27	103
49.	IS44	Fisa nr.28	106
50.	ID45	Fisa nr.16	76
51.	LC46	Fisa nr.9	58
52.	ID47	Fisa nr.16	76
53.	LA48	Fisa nr.29	108
54.	IS49	Fisa nr.30	111
55.	LA50	Fisa nr.19	83
56.	LA51	Fisa nr.19	83
57.	SP52	Fisa nr.31	113
58.	LM53	Fisa nr.7	53
59.	ID54	Fisa nr.16	76
60.	LL55	Fisa nr.27	103
61.	LL56	Fisa nr.27	103
62.	TE57	Fisa nr.32	115
63.	GCI58	Fisa nr.8	56
64.	LL59	Fisa nr.27	103
65.	LM60	Fisa nr.7	53
66.	IS61	Fisa nr.33	117
67.	LL62	Fisa nr.27	103
68.	LL63	Fisa nr.27	103
69.	LI63a	Fisa nr.10	61
70.	LC64	Fisa nr.9	58
71.	GCI65	Fisa nr.8	56
72.	TE66	Fisa nr.32	115
73.	A67	Fisa nr.26	100
74.	IS68	Fisa nr.16	76



75.	A69	Fisa nr.34	119
76.	A70	Fisa nr.25	98
77.	A71	Fisa nr.25	98
78.	A72	Fisa nr.25	98
79.	ID73	Fisa nr.35	121
80.	LL74	Fisa nr.36	124
81.	SP75	Fisa nr.37	126
82.	A76a	Fisa nr.26	100
83.	A76b	Fisa nr.38	128
84.	A77	Fisa nr.25	98
85.	TE78	Fisa nr.32	115
86.	TE79	Fisa nr.32	115
87.	A80	Fisa nr.25	98
88.	LA81	Fisa nr.39	130
89.	S82	Fisa nr.40	132
90.	LA83	Fisa nr.39	130
91.	A84	Fisa nr.25	98
92.	A85	Fisa nr.25	98
93.	TE86	Fisa nr.32	115
94.	LC87	Fisa nr.22	90
95.	LI87a	Fisa nr.10	61
96.	LC88	Fisa nr.9	58
97.	LI88a	Fisa nr.10	61
98.	Gci89	Fisa nr.8	56
99.	LC90	Fisa nr.9	58
100.	LM91	Fisa nr.7	53
101.	ID92	Fisa nr.16	76
102.	Gci93	Fisa nr.8	56
103.	IS94	Fisa nr.12	67
104.	LC95	Fisa nr.41	133
105.	TF96	Fisa nr.42	136
106.	ID97	Fisa nr.35	121
107.	ID98	Fisa nr.35	121
108.	Gci99	Fisa nr.8	56
109.	A100	Fisa nr.26	100
110.	ID101	Fisa nr.16	76
111.	LC102	Fisa nr.41	133
112.	LM103	Fisa nr.43	138
113.	LC104	Fisa nr.41	133
114.	LC105	Fisa nr.44	141
115.	LC106	Fisa nr.44	141

116.	GCI107	Fisa nr.8	56
117.	LC108	Fisa nr.44	141
118.	LI108a	Fisa nr.10	61
119.	LI108b	Fisa nr.10	61
120.	LI108c	Fisa nr.10	61
121.	TE109	Fisa nr.45	144
122.	GCO110	Fisa nr.46	146
123.	LC111	Fisa nr.44	141
124.	LI111a	Fisa nr.10	61
125.	LC112	Fisa nr.41	133
126.	LC113	Fisa nr.44	141
127.	SP114	Fisa nr.47	148
128.	ID115	Fisa nr.35	121
129.	TE116	Fisa nr.48	150
130.	LL117	Fisa nr.49	152
131.	LC118	Fisa nr.41	133
132.	LM119	Fisa nr.43	138
133.	LC120	Fisa nr.44	141
134.	GCI121	Fisa nr.8	56
135.	GCI122	Fisa nr.8	56
136.	LC123	Fisa nr.41	133
137.	LL124	Fisa nr.49	152
138.	A125	Fisa nr.26	100
139.	LC126	Fisa nr.41	133
140.	LC127	Fisa nr.50	155
141.	LC128	Fisa nr.41	133
142.	LI128a	Fisa nr.10	61
143.	LI128b	Fisa nr.10	61
144.	LC129	Fisa nr.41	133
145.	LI129a	Fisa nr.10	61
146.	LC130	Fisa nr.50	155
147.	LC131	Fisa nr.50	155
148.	GCI132	Fisa nr.8	56
149.	LM133	Fisa nr.51	158
150.	LC134	Fisa nr.52	161
151.	LC135	Fisa nr.52	161
152.	LC136	Fisa nr.53	164
153.	LI137	Fisa nr.54	166
154.	IS138	Fisa nr.55	168
155.	GCI139	Fisa nr.56	170
156.	GCO140	Fisa nr.57	172

S.C. ART PROIECT S.R.L. ZALAU

Proiect nr. 153/1999: PUG Șimleu Silvaniei  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **ORASUL SIMLEU SILVANIEI**

## Fisa nr.1

### PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI CENTRALE

Zona centrala reprezinta teritoriul din cadrul localitatii ce cuprinde spatiul in care sunt concentrate cele mai importante institutii, servicii si echipamente publice, servicii generale, amenajari variate de spatii verzi si pietonale, locuinte, constituind cadrul ambiental reprezentativ cel mai frecventat de locuitorii orasului si de vizitatori.

Pentru zona centrala a fost intocmit, în anul 1993, un PUZ cu RLU aferent, prevederile acestuia fiind preluate si completate in prezentul Regulament.

#### *1. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural - urbanistică a zonei*

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei centrale și anume:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul Planului Urbanistic Zonal, pentru principalele instituții publice administrative și culturale, locuințe și amenajări aferente;
- păstrarea și integritatea construcțiilor existente, modernizarea și reabilitatea străzilor comerciale tradiționale din zona protejată;
- păstrarea funcției de locuire în zona centrală prin construirea de noi locuințe pentru integritatea fronturilor arterelor principale și completarea frontului locuibil existent;
- amenajarea complexă funcțional - arhitecturală a spațiilor verzi și pietonale prin:
- organizarea unui spațiu public reprezentativ în vecinătatea primăriei și centrului cultural, format din terase adaptate la teren, de alei ample pietonale, agrementate cu diverse elemente de mobilier urban;
- amenajarea de scuaruri decorative sau pentru odihnă în apropierea primăriei și centrului cultural;
- instituțiile culturale, îndeosebi cele care înglobează săli de spectacole, trebuie să dispună de acces carosabile lesnicioase, parcaje și spații de degajare corespunzătoare pentru preluarea aglomerațiilor de public cu o anumită periodicitate;
- spațiile comerciale specifice zonelor centrale, organizate în diferite formule compoziționale: grupate, stradale, în construcții specializate sau integrate în ansamblurile cu funcțiuni mixte necesită o tratare atentă privind circulația fluentă a pietonilor, a acceselor pentru aprovizionare, a spațiilor pentru parcaje;
- lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General și studiul de circulație al localității, atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi cât și ca rezolvarea profilelor de artere, categoria tehnică a străzilor, distanța între intersecții și tipul intersecției;
- amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus;
- lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane;
- execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală, se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;

- se va avea în vedere valorificarea lucrărilor de străzi existente, care se vor menține pe cât posibil, prevăzându-se amenajările tehnico-edilitare necesare;
- se vor efectua după necesitate, detaliile de organizare a circulației, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, călători cu transport în comun, vehicule staționale, etc.

## 2. Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban

Spațiile de utilitate publică și construcțiile sau amenajările acestora existente și prevăzute să se realizeze sunt indicate pe planșele PUZ.

Amenajarea și întreținerea acestora se va coordona de primăria orașului prin organele de specialitate ale acesteia.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform legii.

## 3. Protecția lucrărilor edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților

### 3.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Realizarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare se va face ținându-se seama de normativele și STAS-urile în vigoare la data elaborării proiectului.

Primăria orașului, prin organele sale tehnice va asigura coordonarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizarea astfel încât rețelele nou proiectate să completeze rețelele existente din zonă, care se păstrează.

Se vor păstra la zi rețelele din zona centrală în planul cadastral al întreprinderii.

Societatea Comercială de Gospodărire Comunală a orașului va efectua releveul lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare care să cuprindă amplasarea conductelor de canalizare în profilele transversale ale străzilor, menționând anul de execuție și starea actuală de uzură.

La proiectarea și executarea noilor lucrări se vor institui zonele de protecție sanitară cu regim sever.

În mod deosebit se menționează amplasarea conductelor la distanțe minime de 3m față de canalele menajere pe orizontală, iar în plan vertical la o distanță minimă de 0.50 m deasupra canalelor.

### 3.2. Rețele electrice și de telecomunicații

Rețelele electrice au fost proiectate și executate conform normativelor în vigoare.

De asemenea, au fost respectate normele privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații și celelalte instalații tehnico edilitare cu care se intersectează sau cu care au traseu comun.

Liniile electrice se recomandă a fi subterane, pozate în părțile necarosabile ale drumurilor.

Traversarea părții carosabile se va face doar în tuburi de beton de protecție, pozate la 1m sub nivelul solului.

La intersecțiile cu o conductă termică, aceasta trebuie să fie izolată termic pe o porțiune de 2m de fiecare parte.

Posturile de transformare în cabină de zidărie, în cabine metalice sau incluse în spații speciale din unele clădiri:

- nu necesită condiții speciale;
- au nevoie de acces carosabil pentru transportul transformatoarelor;

### 3.3. Rețele termice, gaze

Rețelele termice exterioare se vor monta subteran în canale termice pozate de preferință în spațiile verzi sau sub trotuare și când aceste soluții nu pot fi aplicate, în zone carosabile.

La amplasarea centralelor și punctelor termice se va ține seama de prevederile normativului de prevenire și stingerea incendiilor, care prevede asigurarea unui acces carosabil cu lățime minimă de 8 m pe toate laturile sau în cazul alipirii la alte construcții, pe trei laturi.

Capacitatea maximă admisibilă a rezervoarelor de combustibil pentru centralele termice, se va stabili în funcție de amplasament, felul combustibilului, modul de montare (subterane, semiîngropate și aeriene), în concordanță cu prevederile " Normativul departamental pentru proiectarea și executarea construcțiilor și instalațiilor din punct de vedere al prevenirii incendiilor în industria chimică".

Conform PUZ zona a fost împartită în 5 subzone, împartirea fiind menținută în PUG, subzonelor atribuindu-le indicative de unități teritoriale de bază.

Pentru fiecare subzonă în parte s-a întocmit Fișa de prescripții specifice.

## **Fisa nr.2**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA CZa1**

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

Zona delimitată spre est de strada Garofiței, spre sud de strada 1 Decembrie 1918, spre vest de limita terenului adiacent Casei de cultură, Centrului de recrutare și restaurantul "Astra" iar spre nord de strazile V. Alecsandri și Cetății.

*Construcțiile existente:* Biserica catolică, clădirile protopopiatului catolic, locuințe parter, școala generală, magazine, notariat, Casa memorială și fundația I. Maniu, Bancoop, Agenția de turism, Casa Armatei, restaurantul "Astra", Casa de cultură, Centru de recrutare. Clădirile ce susțin frontul spre strada 1 Decembrie 1918 sunt în mare parte construcții de sfârșit de secol, cu valoare ambientală.

**Datorită valorii istorice și arhitecturale constatate se instituie regim de zonă protejată.**

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

- constructii de cult
- constructii de cultura
- constructii de invatamant
- constructii financiar bancare
- constructii comerciale
- constructii de locuinte

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

- Zona mixta

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

##### **Propuneri**

Completarea fondului construit existent cu Centrul cultural compus din spații pentru public: hol, sală de spectacole 500 locuri, săli de conferințe, lectură și spații pentru artiști, personal administrativ și depozite.

Amenajarea circulației carosabile cu acces de serviciu și o staționare minimă cu posibilități de compensare în parcajul creat în apropierea protopopiatului catolic sau în afara zonei protejate.

Din considerente de vizibilitate și de fluentă a traficului s-au mărit razele de curbura în intersecții: strada 1 Decembrie cu strada Garofiței afectând două clădiri, una aparținând protopopiatului catolic și una în proprietate de stat.

Se propune ampriza unor clădiri de locuit noi P+1,2 cu spații libere la parter pe parcela eliberată prin demolare.

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

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

- toate funcțiunile existente
- Centrul cultural;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc funcțiunile de baza;

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

- amplasarea oricarui tip de constructii sau orice interventie la cladirile existente se face cu avizul organelor precizate în articolul 9 din RG;

- In zona cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte;

**Art. 6 -Interdictii temporare :** nu sunt

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va asigura un gabarit minimal de 15 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazii 1 Decembrie 1918 cu conditia respectarii aliniamentului precizat in PUZ

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR:** nu este cazul

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- se respecta aliniamentul precizat in PUZ;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;
- pentru Centrul cultural se prevad accese principale pe laturile sud si nord si un acces de serviciu pe latura nord(str. V. alecsandri);

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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



**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare existente;
- noile bransamente la retelele electrice si de telefonie se vor executa subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR****Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- se mentine parcelarea existenta pentru cladirile protejate;
- pentru construibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru locuinte P+1,2;
- pentru Centrul cultural P+1,2;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- se interzice orice interventie la fatadele cladirilor existente, fara un studiu de specialitate avizat conform legii;
- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul unor PUD-uri;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 60%
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) – 1.50

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI****Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - pentru Centrul cultural se amenajeaza parcaje subterane;

**Art.26 -Spatii verzi**

- in zona Centrului cultural : gazon decorativ, brazii, arini pe latura de est;
- in zon locuintelor : gazon de parter, plante floricole de vara(petunis, dalia, echinops, verbana), aliniament de salcami, arini;
- in zona bisericii catolice : gazon decorativ, arini;
- spatii libere se vor prevedea in incinta Centrului cultural;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 1,80 m, cu soclu opac de cca. 0,40 m, partea superioara fiind realizata din otel forjat sau profile inchise(teava dreptunghiulara) si vor putea fi dublate de gard viu;

## Fisa nr. 3

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA CZa2

#### 1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona delimitată spre nord de strada 1 Decembrie 1918, spre est de strada I. Creangă, spre sud de strada Al. Vlahuță și limita unor proprietăți, iar spre est de limita terenului aferent internatului și limita proprietăților din spatele internatului.

*Construcțiile existente:* școala generală cu trei corpuri de clădire, judecătoria, internatul de fete, biserica ortodoxă, casa parohială, cinematograful, grădinița, noul Centru cultural ortodox, parcul orașului.

**Datorită valorii istorice și arhitecturale a clădirilor din zona delimitată mai sus, clădiri de sfârșit și început de secol (școala generală nr. 1, banca și judecătoria ), face parte din zona protejată.**

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

- constructii administrative
- constructii de cult
- constructii de cultura
- constructii financiar bancare
- constructii comerciale
- constructii de locuinte

##### Art. 2 Functiunea dominantă a zonei

- zona mixta

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

###### Propuneri

Extinderea școlii din strada Carpati și construirea unei grădinițe tot in strada Carpați.

Amenajarea rețelei stradale, asigurându-se condiții de vizibilitate in intersecții, posibilitatea de acces din căile publice, mobilier urban, garduri.

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

##### Art. 4 -Utilizari permise

- toate functiunile existente in conditiile respectarii PUZ;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- amplasarea oricarui tip de constructii sau orice interventie la cladirile existente se face cu avizul organelor precizate in articolul 9 din RG;
- In zona cu riscuri de tasare diferentiata (albastru pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica adancimea de fundare minima, metoda de fundare recomandata, si alte masuri necesare pentru fiecare constructie in parte;

##### Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt

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

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

- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va asigura un gabarit minimal de 15 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazii 1 Decembrie 1918 cu conditia respectarii aliniamentului precizat in PUZ

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- se respecta aliniamentul precizat in PUZ;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

##### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;
- pentru gradinita propusa se asigura acces din str. Carpati, iar pentru extindere scoala din str. A.Vlahuta;

##### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

##### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare existente;
- noile bransamente la retelele electrice si de telefonie se vor executa subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

##### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- se mentine parcelarea existenta pentru cladirile protejate;
- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru locuinte P+1,2;
- pentru Centrul cultural P+1,2;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- se interzice orice interventie la fatadele cladirilor existente, fara un studiu de specialitate avizat conform legii;
- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul unor PUD-uri;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 50%
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) – 1.30

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - se vor amenaja locuri de parcare pe str. 1 Decembrie 1918, in dreptul parcului;

**Art.26 -Spatii verzi**

- pentru obiectivele propuse: gazon de parter, aliniament de arini, salcami, plante floricole de vara(petunis, dalia, echinops, verbana);
- plantatii de aliniament stradal : plop;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 1,80 m, cu soclu opac de cca. 0,40 m, partea superioara fiind realizata din otel forjat sau profile inchise(teava dreptunghiulara) si vor putea fi dublate de gard viu;

## **Fisa nr. 4**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA CZa3**

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

Zona delimitată spre nord, nord-est de străzile 1 Decembrie 1918, p-ța A. Iancu, Libertății, S. Bărnăuțiu și spre est de limita proprietății comunității evreești și limita de proprietate a clădirilor care au același aliniament cu Sinagoga, spre sud și spre vest de strada I. Creangă.

Construcțiile existente: Cetatea Șimleului, monument și sit arheologic ce se compune din ruinele Cetății Szigismund Bathory, sec. XIII, așezată peste un cimitir de incinerare "VARKERT" din epoca bronzului, un alt monument de arhitectură fiind Gimnaziul călugărilor minoriti, primăria, clădire de sfârșit de secol cu valoare ambientală, sinagoga, locuințe parter, poșta, locuințe P+3,4 cu spații comerciale la parter.

**Datorită valorii istorice și arhitecturale constatate se instituie regim de zonă protejată.**

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

- constructii de cult
- constructii administrative
- constructii de invatamant
- constructii financiar bancare
- constructii comerciale
- constructii de locuinte

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

- zona mixta

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

##### **Propuneri**

Completarea fondului construit existent prin ampriza unor clădiri de locuit noi pe parcelele eliberate prin demolare in urma lărgirii străzii I. Creangă și devierii axului acesteia.

In urma demolării fortuite și modificarea traseului acestei străzi, pe latura de sud est a cetății rezultă un teren pe care se impun restricții de construire, terenul fiind destinat unui scuar. In felul acesta se degajă zidul cetății de construcții parazitare și se pot pune in valoare ruinele prin operații de consolidare și restaurare.

Operații asemănătoare sunt necesare și pe celelalte laturi ale cetății (nord și est Complexul meșteșugăresc care obturează perceperea monumentului și respectiv construcțiile din spatele internatului).

Se propune amenajarea rețelei stradale cu condiții de vizibilitate in intersecții, posibilități de acces din căile publice, extinderea și restructurarea parcajului din apropierea locuințelor P+4 cu spații comerciale la parter.

Amenajarea unui pietonal major intre primărie și frontul de locuințe din spatele poștei, agrementat cu plantații, mobilier urban, iluminat public.

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

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

- toate functiunile existente in conditiile respectarii PUZ;

- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- amplasarea oricarui tip de constructii sau orice interventie la cladirile existente se face cu avizul organelor precizate in articolul 9 din RG;
- In zona cu riscuri de tasare diferentiata (albastru pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica adancimea de fundare minima, metoda de fundare recomandata, si alte masuri necesare pentru fiecare constructie in parte;
- **Art. 6 -Interdictii temporare** : nu sunt

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va asigura un gabarit minimal de 15 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor Avram Iancu si Libertatii, cu conditia respectarii aliniamentului precizat in PUZ

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- se respecta aliniamentul precizat in PUZ;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- a. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**
- se va respecta art. 24 din RB;
- b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**
- se va respecta art. 24 din RB;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare existente;
- noile bransamente la retelele electrice si de telefonie se vor executa subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- se mentine parcelarea existenta pentru cladirile protejate;
- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1,2;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- se interzice orice interventie la fatadele cladirilor existente, fara un studiu de specialitate avizat conform legii;
- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul unor PUD-uri;

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 30%
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) – 0.90

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinte;
  - se vor amenaja locuri de parcare pe str. 1 Mai;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- in zona locuintelor : gazon de parter, plante floricole de vara(petunis, dalia, echinops, verbana), aliniament de salcami, arini;
- plantatii de aliniament stradal : plopi;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 1,80 m, cu soclu opac de cca. 0,40 m, partea superioara fiind realizata din otel forjat sau profile inchise(teava dreptunghiulara) si vor putea fi dublate de gard viu;

## **Fisa nr. 5**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA CZa4**

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

Zona delimitată spre nord de intersecția străzilor Garofiței cu Argeșului, spre est limita proprietăților de la poalele colinei Măgura, străzilor Salcânilor, Pescărușului, la sud și sud-est străzile Libertății, Avram Iancu, 1 Decembrie 1918 și Garofiței.

Construcțiile existente: locuințe P+4 cu spații comerciale la parter, complex de deservire, clădirile IJPIPS-ului și locuințe P și P+1, Policlinica, Bancpost.

**Partial intra in zona cladirilor protejate.**

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

- constructii administrative
- constructii de sanatate
- constructii financiar bancare
- constructii comerciale
- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

##### **Propuneri**

- Remodelarea circulațiilor carosabile;
- Amenajarea de trotuare (strada Garofiței, Salcânilor), plantații de mobilier urban;

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

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

- toate functiunile existente in conditiile respectarii PUZ;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- amplasarea oricarui tip de constructii sau orice interventie la cladirile existente din zona protejata se face cu avizul organelor precizate in articolul 9 din RG;
- In zona cu riscuri de tasare diferentiata (albastru pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica adancimea de fundare minima, metoda de fundare recomandata, si alte masuri necesare pentru fiecare constructie in parte;

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

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

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;



- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va asigura un gabarit minimal de 15 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor Avram Iancu si Libertatii, cu conditia respectarii aliniamentului precizat in PUZ

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- se respecta aliniamentul precizat in PUZ;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;
- b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**
- se va respecta art. 24 din RB;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare existente;
- noile bransamente la retelele electrice si de telefonie se vor executa subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- se mentine parcelarea existenta pentru cladirile protejate;
- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul unor PUD-uri;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – nu se limiteaza
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – nu se limiteaza

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinte;
- Amplasarea unui parcaj pe terenul din spatiul locuintelor P+4 mărginit de străzile Garofiței și Argeșului;

**Art.26 -Spatii verzi**

- Se impun plantații de aliniament in zona parcajelor șigazon de parter.

**Art.27 -Imprejmuiri**

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 1,80 m, cu soclu opac de cca. 0,40 m, partea superioara fiind realizata din otel forjat sau profile inchise(teava dreptunghiulara) si vor putea fi dublate de gard viu;

## Fisa nr. 6

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA CZA5

#### 1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zonă delimitată spre nord de strada I. Creangă, spre est de strada propusă în vecinătatea amplasamentului Casei Armatei, spre sud est de malul râului Crasna iar spre vest de strada Mioriței.

Construcții existente: cantina liceului S. Barnuțiu, piața agroalimentară, locuințe parter și P+1.

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

- constructii de cultura
- constructii comerciale
- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

###### Propuneri

- Ampriza noilor clădiri : sedii de firme, birouri, banca, piața agroalimentară, spații comerciale, cofetărie, pe parcele în mare parte eliberate prin demolări;
- Remodelarea tramei stradale prin propuneri de străzi noi, care să asigure legătura cu zona istorică și fluența traficului, condiții de vizibilitate în intersecții, posibilități de acces la dotări;
- Amenajarea de parcaje în lungul străzilor și garaje în subsolul dotărilor propuse;
- Amenajarea de spații pietonale, plantații, mobilier urban;

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

##### Art. 4 -Utilizari permise

- toate functiunile existente in conditiile respectarii PUZ;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- In zona cu riscuri de tasare diferentiata (albastru pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica adancimea de fundare minima, metoda de fundare recomandata, si alte masuri necesare pentru fiecare constructie in parte;
- in zona de protectie a albiei minore a Crasnei constructiile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarire a Apelor

##### Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt

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

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;

- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- cu respectarea aliniamentului precizat in PUZ

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- se respecta aliniamentul precizat în PUZ;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

##### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

##### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

##### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare existente;
- noile bransamente la retelele electrice si de telefonie se vor executa subteran;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

##### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

##### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

##### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1,3;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul unor PUD-uri;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 60%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)– 1.88

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - se vor amenaja parcaje dealungul strazilor si garaje in subsolul dotarilor propuse;

**Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, pâlcuri de arbori, scuaruri, gazon, plantații de arini, arbori izolați, plante floricole de vară;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 1,80 m, cu soclu opac de cca. 0,40 m, partea superioara fiind realizata din otel forjat sau profile inchise(teava dreptunghiulara) si vor putea fi dublate de gard viu;

## **Fisa nr. 7**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA LM6, LM11, LM12, LM13, LM53, LM60, LM91**

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

Zone de locuit cuprinzand locuinte individuale mici, P,P+1, eventual locuinte colective de inaltime medie, P+2-4, izolate(neconstituind ansambluri) si constructii pentru institutii si servicii :

LM6 - cuprinde strazile Salcamilor, Martonffy, Lunei, Dealului;

Construcții existente: biserica reformata(monument de arhitectura) spitalul psihiatric, spitalul de ortopedie, capela greco-catolica, locuințe parter și P+1.

LM 11- cuprinde strada Vasile Alecsandri, Dornei si partial 1 Decembrie 1918.

Construcții existente: Liceul Simion Barnutiu, Gradinita, Casa copiilor, Spitalul de boli interne si Policlinica(monument de arhitectura), locuinte colective P+3, locuinte individuale.

LM 12- cuprinde strada Nufarului, Garii si partial 1 Decembrie 1918 si Gheorghe Lazar.

Construcții existente: constructii comerciale, servicii locale, locuinte colective P+4, locuinte individuale.

LM 13 - cuprinde strada Ghiocelilor si partial strazile Balcescu, Cuza Voda.

Construcții existente: Biserica Baptista Romana si Maghiara, Farmacia veterinara, Farmacia fitosanitara, constructii comerciale, servicii locale, locuinte colective P+4, locuinte individuale.

LM 53 - cuprinde strazile Bihorului, Oborului, Fierarilor si partial strazile Tudor Vladimirescu, Cosbuc, Oasului, Horea.

Construcții existente: Sectia de pompieri, Gradinita constructii comerciale, servicii locale, locuinte individuale.

LM 60 - cuprinde strazile Florilor, Nucului, Plugarilor si partial strazile Cosbuc, Oasului, Horea.

Construcții existente: scoala generala, Farmacie, Bancpost, constructii comerciale, servicii locale, locuinte colective P+2, locuinte individuale.

LM 91 - cuprinde strazile Simion Barnutiu, I. Ossian si Armatei

Construcții existente: Biserica ortodoxa, sediul SC Aquaterm, Dispensar medical si statia de salvare, Casa de rugaciuni pentecostala, Biserica baptista Betania, constructii comerciale, servicii locale, locuinte colective P+2, locuinte individuale.

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

- constructii de invatamant
- constructii de cultura
- constructii de cult
- constructii de sanatate
- constructii pentru comert
- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

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

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

- toate functiunile existente;

- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- In zonele cu risc de tasare diferentiata(albastru pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica adancimea de fundare minima, metoda de fundare recomandata, si alte masuri necesare pentru fiecare constructie in parte;
- In zona de protectie a Spitalului amplasarea oricarui tip de constructii sau orice interventie la cladirile existente se face cu avizul organelor precizate in articolul 9 din RG;

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

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

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se vor asigura gabaritele minimale intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor, in functie de categoria fiecareia;

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- in zonele construite compact se respecta aliniamentul definit, cu respectarea art.9;
- in celelalte zone aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

##### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;
- Art.24 Procentul de ocupare al terenului
  - Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – in zona locuintelor colective 20%  
– in zona locuintelor individuale 35%
  - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – in toate zonele 1.00

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;
- in zona locuintelor colective se admit garaje colective, realizate din materiale durabile si finisaje superioare pe baza unor proiecte aprobate;

**Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m



## **Fisa nr. 8**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : GCi7, GCi29, GCi58, GCi65, GCi 89, GCi93, GCi99, GCi107, GCi121, GCi122, GCi132**

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

Cimitirele :

- GCi7 – str. Argesului
- GCi29 – str. Rozelor(din Independentei)
- GCi58 – str.Aurel Vlaicu(cimitirul evreiesc)
- GCi65 – str.Cimitirului(din str. Pandurilor)
- GCi89 – str.Sibiului
- GCi93 – str.Trandafirilor(cimitir reformat)
- GCi99 – cimitirul nou din Cehei
- GCi107– cimitirul vechi din Cehei
- GCi121– cimitirul vechi din Pusta
- GCi122– cimitirul nou din Pusta
- GCi132– cimitirul din Pusta Vale

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

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- cimitir

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

- amplasarea monumentelor funerare individuale, conform unui studiu minimal de parcelare

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

- constructii minore de cult

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;
- se impune zona de protectie sanitara de 50 m de la imprejmuire( Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996)

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

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

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

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

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- intre morminte si gardul cimitirului se va lasa o zona libera de 3 m( Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996)

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente;
- se vor amenaja intersectiile cu strazile principale si se vor moderniza drumurile de acces;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- nu se admit monumente funerare individuale de mari dimensiuni volumetrice

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- plastica monumentelor funerare revendica simplitate si sobrietate de exprimare

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului -**

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

**Art.25 -Parcaje**

- nu se admit in interiorul cimitirelor
- se organizeaza in limita posibilitatilor in apropierea acceselor in incinte

**Art.26 -Spatii verzi**

- perimetral zonei se vor dispune plantatii ambientale

**Art.27 -Imprejmuiri**

- este obligatoriu imprejmuirea incintei cu gard unitar, in ceea ce priveste dimensiunile, structura si materialul folosit
- se va dubla gardul cu o perdea de arbori

## Fisa nr. 9

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA LC8, LC9, LC30, LC38, LC46, LC64, LC88, LC90

#### 1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Locuinte individuale mici, izolate sau cuplate cu inaltime P, P+1, dispuse pe aliniament sau retrase de pe aliniament cu regim de construire discontinuu, amplasate dealungul unor strazi laterale fata de arterele majore de circulatie :

LC8 - cuprinde strada Argesului si Viilor.

LC9 - cuprinde strada 1 Mai, Cetatii si Andrei Muresanu

LC30 - cuprinde strada Prundului.

LC38 - cuprinde strada Arinului

LC46 - cuprinde strada Cotnari

LC64 - cuprinde strada Cimitirului ramificata din str. Pandurilor

LC88 - cuprinde strada Soarelui si Sibiului

LC90 - cuprinde strada Zambilelor, Trandafirului, Magurei, Dealului, Lunei si partial Martonffy

#### Art. 1 Tipuri de subzone functionale

- constructii de locuinte

#### Art. 2 Functiunea dominanta a zonei

- rezidentiala

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

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### Art. 4 -Utilizari permise

- Locuinte individuale mici izolate si cuplate;
- constructii pentru comert cu amanuntul, amplasate cu prioritate la parterul locuintelor;
- servicii locale;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- In zona cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte;

#### Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt

#### Art. 7 -Interdictii permanente:

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

- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va asigura gabaritul minimal intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor, functie de categoria strazii;

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- in zonele construite compact se respecta aliniamentul definit, cu respectarea art.9;
- in celelalte zone aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

##### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

##### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;

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

##### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

##### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

##### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale noi se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## Fisa nr. 10

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA **LI9a, LI28a, LI31, LI36, LI63a, LI87a, LI88a, LI108a, LI108b, LI108c, LI111a, LI128a, LI128b, LI129a**

#### 1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Cuprind locuinte individuale sau grupuri mici de locuinte **izolate** fata de localitatea de baza(trupuri), avand in general o infrastructura tehnico-edilitara slab dezvoltata.

LI9a - locuinta individuala cu acces din strada Andrei Muresanu

LI28a - locuinta individuala cu acces din strada Independentei

LI31 - grup de locuinte individuale cu acces din strada Independentei(spre SC Kadarka SRL)

LI36 - doua locuinte cu acces din strada Codrului

LI63a - locuinta individuala la capatul strazii Crisan

LI87a - locuinta individuala langa drumul comunal DC104 spre Badacin

LI88a - locuinta individuala cu acces din str. Soarelui

LI108a, LI108b, LI108c, - grupuri de locuinte individuale situate langa drumul de tara intre Cehei si Uileacu Simleului

LI111a - locuinta individuala in Cehei pe malul Crasnei

LI128a, LI128b, - locuinte individuale in Pusta Vale langa valea Cehei

LI129a - grup de locuinte individuale in Pusta Vale in apropierea drumului comunal DC96 spre Zauan Bai

#### Art. 1 Tipuri de subzone functionale

- constructii de locuinte

#### Art. 2 Functiunea dominanta a zonei

- rezidentiala

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

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

#### Art. 4 -Utilizari permise

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

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

- lucrari de mansardare a locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- adaposturi(grajduri) pentru cresterea animalelor (de cel mult 5 capete de bovine si 5 capete porcine) cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB - in zonele **LI36, LI63a, LI87a, LI108a, LI108b, LI108c, LI129a;**

- In zonele cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01) si cu tasari diferite (albastru pe plansa G01) , autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala, respectiv metodele de fundare pentru fiecare constructie in parte;

**Art. 6 -Interdictii temporare :**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice alta constructie inafara celor descrise la Art.4 si 5 pentru toate zonele;
- Orice constructie in zonele **LI128a, LI128b**, zona inundabila si risc de poluare a vail Cehei;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform situatiei existente;

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente, se vor moderniza accesele existente;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P Hmax= 5 m la streasina;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

**Art.24 - Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 30%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 0.60

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

**Art.25 -Parcaje**

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

**Art.26 -Spatii verzi**

- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m



## **Fisa nr. 11**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA LC10**

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

LC10 cuprinde strada Crinului si Carierei.

Construcții existente: locuințe parter și P+1.

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

- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

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

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

- Locuinte individuale mici izolate si cuplate;
- constructii pentru comert cu amanuntul, amplasate cu prioritate la parterul locuintelor;
- servicii locale;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- In zona cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte;

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

- este interzisa autorizarea oricarori constructii noi in zona cu alunecari active(rosu pe plansa G01), pana la stabilizarea versantului. Se recomanda efectuarea unui studiu in anul 2003, pentru stabilirea constructibilitatii.

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

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va asigura un gabarit minimal de 9 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor;

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- in zonele construite compact se respecta aliniamentul definit, cu respectarea art.9;
- in celelalte zone aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

**Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## **Fisa nr. 12**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : IS14, IS16, IS18, IS94**

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

- IS14 – liceul industrial, str. Kogalniceanu
- IS16 – liceul economic, str. Sucevei
- IS18 – scoala speciala si gradinita, str. Balcescu
- IS94 – liceul agricol, str. Simion Barnutiu

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

- zona ocupata de constructii
- zona curtii de recreere
- zona terenurilor si instalatiilor sportive
- zona verde inclusiv gradina de flori

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

- constructii de invatamant

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

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

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

- scoala
- internat
- sala de sport
- ateliere scolare
- lucrari tehnico-edilitare

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

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

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

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

#### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

#### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul este definit;
- amplasarea constructiilor noi se va face pe baza de PUD;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate
- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa, canalizare, alimentare cu energie electrice in conditiile stabilite de administratorii retelelor;

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform situatiei existente

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- max. P+2;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificul functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 25%
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) – 0.75

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

**Art.25 -Parcaje**

- in cadrul incintei liceului se va organiza parcare la sol pentru cadrele didactice si angajati, 1 loc de parcare/3 persoane;

**Art.26 -Spatii verzi**

- se vor amenaja conform art.34 si anexa nr. 2 din RB;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## **Fisa nr. 13**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA LL15,LL19, LL25**

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

Locuinte individuale mici, izolate sau cuplate cu inaltime P, P+1+(M), realizate in general pe baza unor planuri prestabilite de trama stradala.

LL15 - cuprinde strazile Muncitorilor, Crasnei, Teilor si partial Mioritei si Kogalniceanu

LL19 - cuprinde strada Sucevei si partial Cuza Voda si Kogalniceanu

LL25 - cuprinde zona cuprinsa intre strazile Independentei, Gheorghe Lazar, Garii si 22 Decembrie 1989

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

- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

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

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

- Locuinte individuale izolate si cuplate;
- Comert si servicii locale
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- In zona cu riscuri de tasare diferentiata (albastru pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica adancimea de fundare minima, metoda de fundare recomandata, si alte masuri necesare pentru fiecare constructie in parte;

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

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

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va asigura gabaritul minimal intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor, functie de categoria strazii;

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- se respecta aliniamentul definit cu ocazia trasarii strazilor, cu respectarea art.9;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;
- b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**
- se va respecta art. 24 din RB;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;
- Art.24 Procentul de ocupare al terenului
  - Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%
  - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale noi se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m



## **Fisa nr. 14**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : SP17a, SP17b**

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

Fasie plantata publica pe malurile Crasnei :

SP17a – intre Piata 1 Mai si Autogara

SP17b – intre Autogara si capatul strazii Independentei(bariera)

**Pentru rezolvarea corecta a problemelor legate de amplasarea, echiparea si conformarea constructiilor pe terenurile propuse din zona, se propune elaborarea unui PUD.**

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

- zona pentru spatii plantate
- circulatii pietonale
- mobilier urban

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

- zona plantata

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

- mici unitati de alimentatie publica

### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

- spatii plantate
- circulatii pietonale si pentru ciclisti, din care ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare publice, spatii pentru administrare si intretinere, avand suprafata limitata de cel mult 60 mp;

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

- constructii pentru alimentatie publica, de dimensiuni reduse
- in zona de protectie a albiei minore a Crasnei constructiile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarie a Apelor

#### **Art. 6 -Interdictii temporare : orice constructie pana la aprobare PUD**

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

- unitati comerciale care comercializeaza bauturi alcoolice

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va respecta zona de protectie de 22 m din axul drumului DN1H

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- conform PUD;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform PUD;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform PUD;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform PUD;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor pentru constructiile noi

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform PUD;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform PUD;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- Conform specificul functiunilor

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- conform PUD;

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform PUD;

**Art.26 -Spatii verzi**

- conform PUD;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- conform PUD;

## **Fisa nr. 15**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : IS20**

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

Cuprinde incinta Bisericii greco-catolice in constructie

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

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- constructii de cult

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

- Biserica
- Casa Parohiala
- Serviciu de caritate
- lucrari tehnico-edilitare

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

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- conform PUD

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate
- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa, canalizare, alimentare cu energie electrice in conditiile stabilite de administratorii retelelor;

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform situatiei existente

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform studiului de specialitate;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificului functiunii

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 55%
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) – 0.98

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- in cadrul incintei se va organiza parcare la sol pentru minim 5 autoturisme;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- se vor amenaja conform PUD

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## **Fisa nr. 16**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : ID21, ID32, ID34, ID45, ID47, ID54, IS68, ID92, ID101**

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

Unitati industriale si de servicii izolate, amplasate in localitate sau in afara trupului de baza al localitatii :

- ID21 – SC SILVA FRUCT SA, FEDERAL COOP, str. Balcescu
- ID32 – SC KADARKA IMPEX SRL, trup racordat din capatul strazii Independentei;
- ID34 – SC COMPIL SA, capatul strazii Independentei, langa bariera
- ID45 - Fabrica de caramida situata la capatul strazii Cotnari;
- ID47 – Fabrica de sampanie, situata la intersectia strazilor Partizanilor si 22 Decembrie 1989;
- ID54 – SC CONSILVA SA, CONSUMCOOP, Cooperativa Mestesugareasca;
- IS68 – Atelier de reparatii auto la capatul strazii Pandurilor;
- ID92 – incinta SC Prodpan SA;
- ID101 – Statia de asfaltare din Cehei

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

- constructii industriale
- constructii de depozitare
- constructii pentru servicii

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

- constructii industriale si de depozitare

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

### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

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

- activitati industriale nepoluante
- depozite pentru materiale nepoluante
- servicii comerciale
- grupuri social-administrative
- constructii tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani;
- locuinte de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor;
- in zona de protectie a albiei minore a Crasnei constructiile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarire a Apelor

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

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- nu sunt restrictii, cu exceptia grupurilor social-administrative si locuintelor de serviciu la care sunt valabile prescriptiile art. 17 din RB

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

- conform situatiei existente

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se va obtine avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul este definit;
- amplasarea constructiilor noi se va face in cadrul proiectului pentru autorizatie de construire;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform studiului de amenajare interioara pt. fiecare incinta, cu respectarea distantelor din art. 24 si a normelor PSI;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate
- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform delimitarilor juridice existente;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform art.31 din RB;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificul functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- pentru constructiile noi se va stabili prin studiu de fezabilitate;

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta, pe partea carosabila sau pietonala a drumurilor publice;
  - in cadrul incintelor se va organiza parcare la sol pentru angajati;

**Art.26 -Spatii verzi**

- spatiile verzi si plantate se vor amenaja conform art.34 si anexa nr. 6 din RB;
- se vor prevedea plantatii de protectie pe conturul incintei;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- se va realiza opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## Fisa nr. 17

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINTA : IS22

#### 1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Cuprinde incinta Pietei agroalimentare.

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

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- constructii comerciale

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

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

**Art. 4 -Utilizari permise**

- conform PUD

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

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform PUD

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- conform PUD

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform PUD

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform PUD

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform PUD

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



**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa, canalizare, alimentare cu energie electrice in conditiile stabilite de administratorii retelelor;

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform PUD

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform PUD

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificului functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 25%

- Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) – 0.37

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform PUD

**Art.26 -Spatii verzi**

- conform PUD

**Art.27 -Imprejmuiri**

- se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## **Fisa nr. 18**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA LL23**

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

Cuprinde ansamblul locuintelor individuale prevazute a se realiza in cadrul PUD Piata agroalimentara

**Art. 1 Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

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

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

- complex de agrement pentru tineret, cu acordul Agentiei pentru protectia mediului
- In zona cu riscuri de tasare diferentiata (albastru pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica adancimea de fundare minima, metoda de fundare recomandata, si alte masuri necesare pentru fiecare constructie in parte;

**Art. 6 -Interdictii temporare -**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice alta functiune inafara de cea de locuire

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform PUD

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- conform PUD

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- a. **fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**
- conform PUD

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform PUD

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform PUD

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform PUD

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;
- Art.24 Procentul de ocupare al terenului
  - Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%
  - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform PUD

**Art.26 -Spatii verzi**

- conform PUD

**Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## Fisa nr. 19

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA LA24, LA50, LA51

#### 1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

LA24 – ansamblul de locuinte Gheorghe Lazar

LA50 - ansamblul de locuinte Stadion I

LA51 - ansamblul de locuinte Stadion II

Locuinte colective cu inaltime medie, cu sau fara spatii cu alte destinatie la parter.

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

- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- locuinte colective in cadrul ansamblului;
- functiuni de interes general managerial tehnic, profesional si financiar bancar, la nivelele inferioare ale blocurilor de locuinte existente;
- spatii comerciale la parterul blocurilor;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- parcaje la sol amenajate pe baza unor proiecte aprobate;
- garaje colective, realizate din materiale durabile si finisaje superioare pe baza unor proiecte aprobate;
- locuri pentru colectarea deseurilor menajere, imprejmuite cu garduri opace, cu conditia realizarii lor pe baza unor proiecte aprobate;
- In zona cu riscuri de tasare diferentiata (albastru pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica adancimea de fundare minima, metoda de fundare recomandata, si alte masuri necesare pentru fiecare constructie in parte;

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

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

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;

- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform situatiei existente

**Art. 11 -Amplasarea fata de cai ferate : nu este cazul**

**Art. 14 -Amplasarea fata de aliniament**

- se va respecta aliniamentul existent;

**Art. 15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- conform art. 24 din RB;

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

- conform art. 24 din RB;

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

**Art. 16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

**Art.18 -Racordare la retele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- se va stabili in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism, cu respectarea art. 31 din RB;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 20%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB;
- se vor amenaja parcaje la sol si garaje colective, pentru locatarii blocurilor de locuinte, cu respectarea conditiilor stabilite in art. 5;

**Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## **Fisa nr. 20**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : TR26**

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

Cuprinde incinta autogarii.

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

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- dotare publica aferenta Autogarii.

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

**Pentru rezolvarea corecta a problemelor legate de amplasarea, echiparea si conformarea constructiilor pe terenurile propuse din zona, se propune elaborarea unui PUD.**

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

- servicii publice pentru transport persoane

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

- conform unui studiu de specialitate

**Art. 6 -Interdictii temporare : ~~nu sunt~~ până la aprobare P.U.D**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

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

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage cu min. 8 m fata de aliniament;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- se va amenaja intersectia cu strada 22 Decembrie 1989

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

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

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa, canalizare, alimentare cu energie electrice in conditiile stabilite de administratorii retelelor;

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform situatiei existente

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- max. P+1;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificul functiunii

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 30%
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) – 0.60

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform PUD;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- conform PUD;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- conform PUD;



## **Fisa nr. 21**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : IS27**

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

Cuprinde ACR si spatii comerciale si servicii din zona autogarii

**Art. 1 Tipuri de subzone functionale**

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- constructii comerciale si servicii locale

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

- Constructii comerciale si servicii locale

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

- in zona de protectie a albiei minore a Crasnei constructiile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarire a Apelor

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se va obtine avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul este definit;
- amplasarea constructiilor noi se va face pe baza de PUD;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate
- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa, canalizare, alimentare cu energie electrice in conditiile stabilite de administratorii retelelor;

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru construibilitate se vor respecta prevederile art. 30 din RB.

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- max. P+1;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificul functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 70%

- Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) – 1.40

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

**Art.25 -Parcaje**

- pentru ACR se vor rezolva in cadrul incintei
- pentru restul spatiilor se vor rezolva in cadrul PUD Autogara

**Art.26 -Spatii verzi**

- se vor amenaja conform art.34 si anexa nr. 2 din RB;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu soclu de inaltime 30-50 cm si inaltime totala de max. 1.60 m

## **Fisa nr. 22**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA LC28, LC37 LC87,**

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

Locuinte individuale mici, izolate sau cuplate cu inaltime P, P+1, dispuse pe aliniament sau retrase de pe aliniament cu regim de construire discontinuu, amplasate dealungul unor artere de circulatie majore:

LC28 cuprinde strada Independentei intre intersectia cu 22 Decembrie 1989 si pana la bariera.

LC37 cuprinde strada 22 Decembrie 1989 intre Autogara si capatul strazii

LC87 - cuprinde strada M. Sadoveanu

Construcții existente: locuințe parter și P+1, spatii comerciale plasate in general la parterul locuintelor, servicii locale.

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

- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

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

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

- Locuinte individuale mici izolate si cuplate;
- constructii pentru comert cu amanuntul, amplasate cu prioritate la parterul locuintelor;
- servicii locale;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- in zona de protectie a albiei minore a Crasnei constructiile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarire a Apelor

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

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

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- platforme de precolectare a deeurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va asigura un gabarit minimal de 16 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor;

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se va obtine avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- in zonele construite compact se respecta aliniamentul definit, cu respectarea art.9;
- in celelalte zone aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- a. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**
  - se va respecta art. 24 din RB;
- b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**
  - se va respecta art. 24 din RB;

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

##### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

##### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;

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

##### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

##### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

##### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

##### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;
- Art.24 Procentul de ocupare al terenului
  - Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%
  - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale noi se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## **Fisa nr. 23**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : TF33**

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

Cuprinde halta SNCFR si calea ferata situata intre fabrica de sampanie si bariera de la capatul strazii Independentei.

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

- dotare publica aferenta caii ferate (halta)
- zona caii de comunicatie feroviara

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

- cai de comunicatie feroviara si constructii eferente

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

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

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

- Halta si cai de comunicatie feroviara

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

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

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

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

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

- conform situatiei existente

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- conform organizarii tehnologice de zona si art. 20 din R.B.

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- conform situatiei existente

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente

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

##### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente

##### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente

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

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor pentru constructii noi;

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform delimitarilor juridice existente

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- plastica arhitecturala va fi specifica destinatiei constructiilor

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

#### **Art.25 -Parcaje -**

- conform organizarii tehnologice de zona si art. 20 din R.B.

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- vor fi prevazute fasii verzi de protectie a caii ferate si plantatii ambientale in zona haltei

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- se vor realiza opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## **Fisa nr. 24**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA LC35a, LC35b**

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

Cuprind cate o portiune din strada Codrului:

Construcții existente: locuințe parter și P+1.

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

- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

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

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

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

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

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- in zona de protectie a albiei minore a Crasnei constructiile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarie a Apelor

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

- se interzice autorizarea oricarei lucrari pana la elaborarea documentatiei pentru drumul de ocolire prevazut;

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

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

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



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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va asigura un gabarit minimal de 16 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazii;

#### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se va obtine avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor

#### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

#### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

#### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

#### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;

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

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;.

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

- Art.24 Procentul de ocupare al terenului
  - Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%
  - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

#### **Art.25 -Parcaje**

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

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## **Fisa nr. 25**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : A39, A40, A70, A71, A72, A77, A80, A84, A85**

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

- A39 – Ferma 9 – Piersicaria, trup racordat din capatul strazii 22 Decembrie 1989;
- A40 – Ferma 20 – Piersicaria, trup racordat din capatul strazii 22 Decembrie 1989;
- A70 – centru pentru testarea soiurilor, trup racordat din str. Pandurilor;
- A71 – Ferma Mera I, trup racordat din str. Pandurilor;
- A72 – Ferma Mera II, trup racordat din str. Pandurilor;
- A77 – Ferma Silvana, trup racordat din DN1H, la iesire spre Pericei;
- A80 – Ferma 12 Silvana, trup racordat din DC104, la iesire spre Badacin;
- A84 – Ferma 13 Magura, trup racordat din str. Sadoveanu;
- A85 – Ferma 13, trup racordat din str. Sadoveanu;

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

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- constructii agroindustriale

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

- activitati agroindustriale nepoluante:
  - sortarea, ambalarea si depozitarea fructelor;
  - prelucrarea fructelor si strugurii in vederea obtinerii de sucuri si bauturi;
- depozitarea materialelor necesare intetinerii culturilor : pesticide, insecticide, ingrasaminte;
- garaje si ateliere mici pentru intretinerea parcului auto si a utilajelor agricole;
- grupuri social-administrative
- constructii tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- locuinte de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor;

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- nu sunt restrictii, cu exceptia grupurilor social-administrative si locuintelor de serviciu la care sunt valabile prescriptiile art. 17 din RB

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

- conform situatiei existente

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR : nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul este definit;
- amplasarea constructiilor noi se va face in cadrul proiectului pentru autorizatie de construire;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform studiului de amenajare interioara pt. fiecare incinta, cu respectarea distantelor din art. 24 si a normelor PSI;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform delimitarilor juridice existente;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform art.31 din RB;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificul functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- pentru constructiile noi se va stabili prin studiu de fezabilitate;

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - in cadrul incintelor se va organiza parcare la sol pentru angajati;

**Art.26 -Spatii verzi**

- spatiile verzi si plantate se vor amenaja conform art.34 si anexa nr. 6 din RB;
- se vor prevedea plantatii de protectie pe conturul incintei;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- se vor realiza opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## **Fisa nr. 26**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : A41, A42, A67, A76a, A100, A125**

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

- A41 – Ferma 17(Bovine), trup racordat din DN1H, la iesire spre Nusfalau;
- A42 – Ferma 17- Bovine, trup racordat din str. Plopilor;
- A67 – Ferma vaci la capatul strazii Pandurilor
- A76a – Ferma vaci, trup racordat din DN1H, la iesire spre Pericei;
- A100 – Ferma vaci(fosta ferma CAP), in apropierea localitatii Cehei;
- A125 - Ferma vaci(fosta ferma CAP), intre Pusta si Pusta Vale;

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

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

- constructii agrozootehnice

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

- servicii locale;
- depozite de materiale nepoluante
- mica industrie nepoluanta

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

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

- activitati agrozootehnice: cresterea bovinelor pentru obtinere de carne si lapte;
- depozitarea produselor;
- depozitarea furajelor;
- garaje si ateliere mici pentru intretinerea parcului auto si a utilajelor agricole;
- depozite de materiale nepoluante;
- grupuri social-administrative
- constructii tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- locuinte de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor;
- comert, servicii locale, mica industrie cu conditia incetarii activitatilor agrozootehnice;
- in zona de protectie a albiei minore a Crasnei, constructiile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarie a Apelor – A100
- Activitatile agrozootehnice vor fi permise in continuare numai pe o durata de 3 ani in cazul UTR-urilor A67 si A125, urmand sa se schimbe profilul activitatii pentru a nu periclita sanatatea locuitorilor din zona;

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

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

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

- in jurul incintelor se impune zona de protectie la distanta stabilita functie de capacitatea unitatilor( Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996)

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

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

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

- nu sunt restrictii, cu exceptia grupurilor social-administrative si locuintelor de serviciu la care sunt valabile prescriptiile art. 17 din RB

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

- conform situatiei existente

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se va obtine avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor – A100

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul este definit;
- amplasarea constructiilor noi se va face in cadrul proiectului pentru autorizatie de construire;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform studiului de amenajare interioara pt. fiecare incinta, cu respectarea distantelor din art. 24 si a normelor PSI;

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

##### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

##### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

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

##### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

##### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

##### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

##### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform delimitarilor juridice existente;

##### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform art.31 din RB;

##### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificul functiunii

##### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- pentru constructiile noi se va stabili prin studiu de fezabilitate;

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - in cadrul incintelor se va organiza parcare la sol pentru angajati;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- spatiile verzi si plantate se vor amenaja conform art.34 si anexa nr. 6 din RB;
- se vor prevedea plantatii de protectie pe conturul incintei;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- se vor realiza opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## **Fisa nr. 27**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA LL43, LL55, LL56, LL59, LL62, LL63**

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

Locuinte individuale mici, izolate sau cuplate cu inaltime P, P+1+(M), realizate in general pe baza unor planuri prestabilite de trama stradala si terenuri destinate lotizarilor.

LL43 – cuprinde str. Plopilor si zona introdusa in intravilan propusa pentru lotizare;

LL55 – cuprinde portiunea de mijloc a capatul str. Stadionului, str. Gradinilor, portiune din str. Aurel Vlaicu, cu zone destinate lotizarilor, prin propuneri de strazi noi;

LL56 – cuprinde capatul str. Stadionului si zona introdusa in intravilan propusa pentru lotizare;

LL59 – cuprinde portiune din str. Aurel Vlaicu si Gradinilor si zona introdusa in intravilan propusa pentru lotizare;

LL62 – cuprinde prima parte a strazii Crisan, zona delimitata de aceasta si strazile Horea si Closca, cu zone destinate lotizarilor, prin propuneri de strazi noi;

LL63 – cuprinde a doua parte a strazii Crisan si zona delimitata de strazile Horea, Closca, Crisan, Pandurilor, strazile Marului si Ialomitei, cu zone destinate lotizarilor, prin propuneri de strazi noi;

**Pentru rezolvarea corecta a problemelor legate de amplasarea, echiparea si conformarea constructiilor pe terenurile propuse pentru lotizare, se propune elaborarea de PUZ-uri pentru fiecare zona in parte.**

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

- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

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

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

- locuinte individuale si colective mici;
- comert cu amanuntul si servicii nepoluante;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;



- In zona cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte;

**Art. 6 -Interdictii temporare - până la aprobare P.U.2.**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB pentru zonele locuite si conform PUZ pentru lotizari

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

- se va asigura gabaritul minimal intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor, functie de categoria strazii;

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR:** nu este cazul

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- pentru strazile existente aliniamentul este definit, noile constructii se vor amplasa cu respectarea art. 23 din RB;
- conform PUZ in zonele propuse pentru lotizare

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- conform PUD

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform art. 24 din RB, respectiv PUZ;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform art. 24 din RB, respectiv PUZ;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform art. 30 din RB pentru strazile existente;
- conform PUZ pentru lotizari;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;
- plastica arhitecturala de tip urban cu acoperis sarpanta si finisaje exterioare expresive si durabile;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte, pe partea carosabila sau pietonala ale drumurilor publice;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele noi se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

**Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonala: gazon decorativ, arbori izolati, plante floricole de vara;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## **Fisa nr. 28**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : IS44**

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

Cuprinde incinta Ocolului silvic si Centrul fructe de padure

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

- administrativa
- comerciala

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

- constructii pentru silvicultura

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

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

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

- constructii administrative
- constructii pentru depozitare
- constructii tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- locuinte de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor;

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

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

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se va obtine avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul este definit;
- amplasarea constructiilor noi se va face in cadrul proiectului pentru autorizatie de construire;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

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

#### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

#### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

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

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform delimitarilor juridice existente

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- max. P+1;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificul functiunii

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- pentru constructiile noi se va stabili prin studiu de fezabilitate;

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta, pe partea carosabila sau pietonala a drumurilor publice;
  - in cadrul incintelor se va organiza parcare la sol pentru angajati;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- spatiile verzi si plantate se vor amenaja conform art.34 si anexa nr. 6 din RB;
- se vor prevedea plantatii de protectie pe conturul incintei;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- se va realiza opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## Fisa nr. 29

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA LA48

#### 1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Cuprinde ansamblul de locuinte Bradet avand locuinte colective cu inaltime medie, cu sau fara spatii cu alte destinatie la parter si locuinte individuale mici dispersate dealungul strazii Bradet si Partizanilor, pana la Fabrica de sampanie.

**Art. 1 Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala

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

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

**Art. 4 -Utilizari permise**

- locuinte colective in cadrul ansamblului;
- locuinte individuale sau cuplate;
- functiuni de interes general managerial tehnic, profesional si financiar bancar, la nivelele inferioare ale blocurilor de locuinte existente;
- spatii comerciale la parterul blocurilor si locuintelor individuale;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- parcaje la sol amenajate pe baza unor proiecte aprobate;
- garaje colective, realizate din materiale durabile si finisaje superioare pe baza unor proiecte aprobate;
- locuri pentru colectarea deseurilor menajere, imprejmuite cu garduri opace, cu conditia realizarii lor pe baza unor proiecte aprobate;
- In zona cu riscuri de tasare diferentiata (albastru pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica adancimea de fundare minima, metoda de fundare recomandata, si alte masuri necesare pentru fiecare constructie in parte;
- In zona cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte;

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

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

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform situatiei existente

**Art. 11 -Amplasarea fata de cai ferate : nu este cazul**

**Art. 14 -Amplasarea fata de aliniament**

- se va respecta aliniamentul existente;

**Art. 15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- conform art. 24 din RB;

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

- conform art. 24 din RB;

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

**Art. 16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale noi se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;
- se vor amenaja parcaje la sol si garaje colective, pentru locatarii blocurilor de locuinte, cu respectarea conditiilor stabilite in art. 5;

**Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## **Fisa nr. 30**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : IS49**

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

Cuprinde incinta cabanei Bradet, inclusiv zona drumului de acces.

**Art. 1 Tipuri de subzone functionale**

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- constructii comerciale

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

- agrement

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

- alimentatie publica
- agrement
- constructii tehnico-edilitare aferente

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

- In zona cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte;

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform situatiei existente

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR : nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul este definit;
- amplasarea constructiilor noi se va face in cadrul proiectului pentru autorizatie de construire;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

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



**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate
- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru construibilitate se vor respecta prevederile art. 30 din RB.

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- max. P+1;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificul functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 40%
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) – 1.00

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

**Art.25 -Parcaje**

- se vor rezolva in cadrul incintei

**Art.26 -Spatii verzi**

- se vor amenaja conform art.34 si anexa nr. 6 din RB;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu soclu de inaltime 30-50 cm si inaltime totala de max. 1.60 m

## Fisa nr. 31

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : SP52

#### 1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Cuprinde Stadionul orasenesc cu Popicaria

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

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

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

- constructii si amenajari sportive

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

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

##### Art. 4 -Utilizari permise

- constructii si amenajari pentru practicarea sportului si pentru competitii sportive in spatii acoperite si descoperite cu facilitatile necesare pentru sportivi si spectatori conform normelor specifice;

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

##### Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt

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

- schimbari ale functiilor publice si specializate

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

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

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

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform situatiei existente

##### Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul

##### Art.14 -Amplasarea fata de aliniament

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

##### Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor pentru constructiile noi

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- nu se admite reparcelarea in cadrul U.T.R.-ului

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- Conform specificul functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

-Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

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

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.26 -Spatii verzi**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

## **Fisa nr. 32**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : TE57,TE66, TE78, TE79, TE86**

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

TE57 – rezervoare de apa potabila 2x1000 mc din capatul strazii Stadionului

TE66 – rezervorul de apa potabila 100 mc din capatul strazii Cimitirului

TE78 – puturi de captare apa potabila

TE79 – statia de tratare apa potabila din capatul strazii Eminescu

TE86 – rezervoare de apa potabila 2x500 mc de pe Magura(in apropierea strazii Soarelui)

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

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- captarea, tratarea sau inmagazinarea apei potabile

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise -**

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

- constructii si instalatii pentru captarea, tratarea sau inmagazinarea apei potabile cu avizul Oficiului de Gospodarire a Apelor si al Agentiei de Protectie a Mediului
- grup social pentru personalul de exploatare cu avizul Politiei sanitare- TE79

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea specificata;
- se impune zona de protectie sanitara severa de 20 m masurata de la zidurile constructiei - conform H.G.R. 101/1997

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

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

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

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

- conform situatiei existente

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- conform situatiei existente

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente

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

#### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente

#### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente;

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

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- conform situatiei existente

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- nu se admite reparcelare in cadrul U.T.R.-ului

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- Conform specificul functiunii

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- Conform specificul functiunii

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului -**

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- se organizeaza in limita posibilitatilor in apropierea accesului in incinta

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- perimetral zonei se vor dispune plantatii de protectie

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- este obligatoriu imprejmuirea incintei cu gard unitar, in ceea ce priveste dimensiunile, structura si materialul folosit, la distanta minima de 20 m masurata de la zidurile constructiei
- se va dubla gardul cu o perdea de arbori

## Fisa nr. 33

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : IS61

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

Cuprinde incinta Spitalului din strada Cosbuc.

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

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

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

- constructii de sanatate

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

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

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

- constructii de sanatate
- constructii tehnico-edilitare aferente functiunilor de baza;

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

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

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

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform situatiei existente

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR : nu este cazul**

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul este definit;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

– pentru constructiile noi se va stabili prin studiu de fezabilitate;

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

##### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate
- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice in conditiile stabilite de administratorii retelelor;

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- terenul este definit din punct de vedere juridic, nu se admite reparcelarea;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru constructiile noi se va stabili prin studiu de fezabilitate;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;
- plastica arhitecturala compatibila cu cladirile existente si finisaje exterioare expresive si durabile;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 20%
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) –

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinta;
  - in cadrul incintei se va organiza parcare la sol pentru angajati;

**Art.26 -Spatii verzi**

- se vor amenaja conform art.34 si anexa nr. 2 si 6 din RB;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- conform situatiei existente;

## **Fisa nr. 34**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : A69**

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

Cuprinde capatul strazii Pandurilor, inclusiv terenurile propuse a fi introduse in intravilan destinate lotizarii pentru infiintarea unor gospodarii anexe.

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

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- constructii agricole

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

- depozitarea furajelor;
- garaje si ateliere mici pentru intretinerea parcului auto si a utilajelor agricole;
- depozite de materiale nepoluante;
- constructii tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- adaposturi(grajduri) pentru cresterea animalelor(de cel mult 5 capete porcine si 5 capete bovine), realizate din materiale durabile si finisaje exterioare simple;
- activitatea Fermei de porci va fi permisa in continuare numai pe o durata de 3 ani, urmand sa se schimbe profilul activitatii pentru a nu periclita sanatatea locuitorilor din zona;

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- nu sunt restrictii

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

- se va asigura gabaritul minimal de 16 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazii;

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR : nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- constructiile se vor retrage cu 10 m fata de aliniament;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform studiului de amenajare interioara pt. fiecare incinta, cu respectarea distantelor precizate in art. 24 din RB si a normelor PSI;

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



**Art.16 -Accese carosabile**

- pentru fiecare parcela se va asigura acces carosabil de min. 3.50 m din str. Pandurilor;

**Art.17 -Accese pietonale**

- se vor prevedea paralel cu accesele carosabile

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform delimitarilor juridice existente;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- parter;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificul functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 0.70

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

**Art.25 -Parcaje**

- se va organiza cel putin un loc de parcare in fiecare incinta;

**Art.26 -Spatii verzi**

- spatiile verzi si plantate se vor amenaja conform art.34 si anexa nr. 6 din RB;
- se vor prevedea plantatii de protectie pe conturul incintei;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- se vor realiza opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## **Fisa nr. 35**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : ID73, ID97, ID98, ID115**

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

Cuprinde incinta unitatilor industriale si comerciale en-gros, constituite in platforme :

ID73 – platforma industrială de pe str. Tudor Vladimirescu, cuprinzand : Fabrica de lapte, SC Magura autotransport, SC Electrica SA, SC Armatura SA, etc;

ID97 – depozite de unitati comerciale en-gros din zona garii SNCFR: SC Minerva SA, SC Salajanca SA, REMAT, FEDERALCOOP, etc;

ID98 – unitati industriale si depozite situate intre calea ferata si Cehei : SC Silva Carmex SA, SC Alber SA, SC Consilva SA, ACI Porolissum, SC Agrotransport SA;

ID115 – platforma industrială situată între Crasna si Pusta, cuprinzand : SC SimexSA, Filatura de bumbac, SC Izomat SA si terenurile libere destinate noilor investitii, situate dealungul drumului judetean DJ108F;

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

- constructii industriale
- constructii de depozitare
- constructii pentru servicii

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

- constructii industriale(de depozitare)

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

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

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

- activitati industriale nepoluante
- servicii locale, inclusiv transport marfa
- depozite pentru materiale nepoluante
- grupuri social-administrative
- constructii tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani;
- locuinte de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor;
- in zona de protectie a albiei minore a Crasnei constructiile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarie a Apelor

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

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

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- nu sunt restrictii, cu exceptia grupurilor social-administrative si locuintelor de serviciu la care sunt valabile prescriptiile art. 17 din RB

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

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se va obtine avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul este definit;
- amplasarea constructiilor noi se va face in cadrul proiectului pentru autorizatie de construire;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform studiului de amenajare interioara pt. fiecare incinta, cu respectarea distantelor din art. 24 si a normelor PSI;

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

##### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

##### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

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

##### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

##### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

##### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

##### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru construibilitate parcelele vor avea suprafata minima de 1000 mp si front la strada 30 m;

##### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru constructiile noi se va stabili prin studiu de fezabilitate;

##### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificul functiunii

##### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- pentru constructii noi se va stabili prin studiu de fezabilitate;

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta, pe partea carosabila sau pietonala a drumurilor publice;
  - in cadrul incintelor se va organiza parcare la sol pentru angajati;

**Art.26 -Spatii verzi**

- spatiile verzi si plantate se vor amenaja conform art.34 si anexa nr. 6 din RB;
- se vor prevedea plantatii de protectie pe conturul incintelor;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- se va realiza opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## **Fisa nr. 36**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA LL74**

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

Cuprinde ansamblul locuintelor individuale si dotarile aferente, prevazute a se realiza in cadrul PUZ locuinte, zona solarilor reci.

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

- constructii de locuinte
- constructii de invatamant
- constructii comerciale

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

- rezidentiala

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

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

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

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- comert si servicii;
- invatamant;
- sport si agrement
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

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

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

- conform PUZ si in plus :
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform PUZ;

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

- conform PUZ;

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- conform PUZ;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- a. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- conform PUZ;

- b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**
- conform PUZ;

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

#### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform PUZ, cu urmatoarea corectie:
- latimea minima a accesului va fi de 3 m;

#### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform PUZ;

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

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform PUZ;

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform PUZ;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform PUZ;

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform PUZ;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- conform PUZ;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## Fisa nr. 37

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : SP75

#### 1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona de agrement Strand termal.

Pentru rezolvarea corecta a problemelor legate de amplasarea, echiparea si conformarea constructiilor pe terenurile propuse pentru zona de agrement, se propune elaborarea unui PUZ.

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

- zona pentru spatii verzi si agrement, terenuri de sport
- zona pentru strand termal
- zona pentru constructii de profil alimentatie publica si cazare

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

- agrement

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

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

##### Art. 4 -Utilizari permise

- constructii si amenajari pentru practicarea sportului in aer liber;
- strand termal
- constructii pentru cazare si alimentatie publica

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

Art. 6 -Interdictii temporare : ~~nu sunt~~ până la aprobare P.U.-2.

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

- orice functiune incompatibila cu functiunile permise

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va respecta zona de protectie de 22 m din axul drumului DN1H

Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul

##### Art.14 -Amplasarea fata de aliniament

- conform PUZ;

##### Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei

- conform PUZ;

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

#### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform PUZ;

#### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform PUZ;

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

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor pentru constructiile noi

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform PUZ;

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform PUZ;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- Conform specificul functiunii

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- conform PUZ;

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform PUZ;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- conform PUZ;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- conform PUZ;



## **Fisa nr. 38**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : A76b**

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

Cuprinde incinta Fermei didactice, trup racordat din DN1H, la iesire spre Pericei;

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

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- constructii agricole
- constructii de invatamant

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

- invatamant;
- activitati agricole practicate in scop didactic;
- garaje si ateliere mici pentru intretinerea parcului auto si a utilajelor agricole;
- depozite de materiale nepoluante;
- constructii tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- sunt valabile prescriptiile art. 17 din RB

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

- conform situatiei existente

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR : nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul este definit;
- amplasarea constructiilor noi se va face in cadrul unui studiu de fezabilitate

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform studiului de fezabilitate, cu respectarea distantelor din art. 24 si a normelor PSI;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform delimitarilor juridice existente;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform art.31 din RB;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificul functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- pentru constructiile noi se va stabili prin studiu de fezabilitate;

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - in cadrul incintei se va organiza parcare la sol pentru angajati;

**Art.26 -Spatii verzi**

- spatiile verzi si plantate se vor amenaja conform art.34 si anexa nr. 6 din RB;
- se vor prevedea plantatii de protectie pe conturul incintei;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- se vor realiza opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 40-60 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## **Fisa nr. 39**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA LA81, LA83**

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

LA81 – ansamblu de locuinte apartinand Unitatii Militare, la capatul strazii M. Sadoveanu, cuprinzand locuinte colective mici P, P+1;

LA83 – ansamblu de locuinte apartinand Unitatii Militare, la inceputul strazii M. Sadoveanula, cuprinzand locuinte colective mici P, P+1, P+4 si dotari social-culturale;

**Art. 1 Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

- locuinte colective in cadrul ansamblului;
- dotari social-culturale;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- Eliberarea autorizatiilor de construire se face cu avizul Ministerului Apararii Nationale.

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente**

- orice alte functiune incompatibila cu cea de locuire;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- conform situatiei existente

**Art. 11 -Amplasarea fata de cai ferate : nu este cazul**

**Art. 14 -Amplasarea fata de aliniament**

- se va respecta aliniamentul existent;

**Art. 15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- a. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**
- conform art. 24 din RB;

- b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**
- conform art. 24 din RB;

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

#### **Art. 16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente

#### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform delimitarilor juridice existente;

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- max P+1 pentru LA81;
- max P+2 pentru LA83;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 35%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB;
- se vor amenaja parcaje la sol si garaje colective;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- se mentin imprejmuirile existente;

## **Fisa nr. 40**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : S82**

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

Cuprinde incinta Unitatii Militare.

- **Eliberarea autorizatiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice si cu avizul Ministerului Apararii Nationale, conform legilor in vigoare!**

## **Fisa nr. 41**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA LC95, LC102, LC104, LC112, LC118, LC123, LC126, LC128, LC129**

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

Locuinte individuale mici, izolate sau cuplate cu inaltime P, P+1, dispuse pe aliniament sau retrase de pe aliniament cu regim de construire discontinuu, amplasate dealungul strazilor principale din zonele semirurale Cehei, Pusta si Pusta Vale:

- LC95 cuprinde portiunea strazii Cehei din capatul strazii Independentei pana la Abator;
- LC102 cuprinde portiunea strazii Cehei dintre linia ferata si Crasna, in dreptul Statiei de asfaltare;
- LC104 cuprinde portiunea strazii Cehei de la Abator pana la prima intersectie;
- LC112 cuprinde portiunea strazii Cehei de la podul peste Crasna pana la intersectia cu drumul judetean DJ108F, inclusiv locuintele plasate dealungul DJ108F;
- LC118 cuprinde zona din Pusta situata dealungul DC96 de la intersectia cu DJ108F pana la scoala generala;
- LC123 cuprinde zona din Pusta situata dealungul DC96 de la zona centrala pana la capat;
- LC126 cuprinde zona din Pusta Vale situata dealungul DC96 de la Ferma vaci pana la podul de pe valea Cehei;
- LC128 cuprinde zona din Pusta Vale situata dealungul DC96 de la podul de pe valea Cehei pana la scoala elementara;
- LC129 cuprinde zona din Pusta Vale situata dealungul DC96 de la scoala elementara pana la capat;

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

- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

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

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

- Locuinte individuale mici izolate si cuplate;
- constructii pentru comert cu amanuntul, amplasate cu prioritate la parterul locuintelor;
- servicii locale;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;

- adaposturi pentru cresterea animalelor (de cel mult 5 capete de bovine si 5 capete porcine) cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (4) art. 24 din RB;
- in zona de protectie a albiei minore a Crasnei si a vaili Cehei constructiile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarire a Apelor
- In zona cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte;

**Art. 6 -Interdictii temporare :** nu sunt

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art. 17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va asigura un gabarit minimal de 16 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor;

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se va obtine avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- in zonele construite compact se respecta aliniamentul definit, cu respectarea art.9;
- in celelalte zone aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;

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

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30 din RB;

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 30%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

#### **Art.25 -Parcaje**

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

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m



## **Fisa nr. 42**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : TF96**

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

Cuprinde infrastructura feroviara a garii CFR.

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

- dotare publica aferenta caii ferate (gara)
- constructii aferente caii ferate
- zona caii de comunicatie feroviara

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

- cai de comunicatie feroviara si constructii aferente

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

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

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

- gara C.F., constructii aferente caii ferate(birouri, ateliere, depozite, locuinte de serviciu) si cai de comunicatie

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

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

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

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

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

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

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

- conform prevederilor specifice fiecarui obiectiv

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

- conform situatiei existente

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- conform organizarii tehnologice de zona si art. 20 din R.B.

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- regimul de aliniere este definit, pentru noile constructii se va stabili in cadrul unui studiu de specialitate

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform organizarii tehnologice de zona si art. 20 din RB

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- se vor asigura relatii auto pe categorii functionale : public si marfa

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor pentru constructii noi;

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform delimitarilor juridice existente

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- plastica arhitecturala va fi specifica destinatiei constructiilor

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

**Art.25 -Parcaje -**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Art.26 -Spatii verzi**

- vor fi prevazute fasii verzi de protectie a caii ferate si plantatii ambientale in zona garii C.F.

**Art.27 -Imprejmuiri**

- se vor realiza opac sau cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm si inaltime totala de max. 2.00 m

## Fisa nr. 43

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA **LM103, LM119**

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

Zone de locuit cuprinzand locuinte individuale mici, P,P+1, izolate si constructii pentru institutii si servicii :

LM103 - cuprinde zona centrala din Cehei;

Construcții existente: biserica ortodoxa noua, biserica de lemn(monument de arhitectura), Biserica baptista, scoala generala si gradinita, constructii comerciale si de servicii, locuințe parter și P+1.

LM119- cuprinde zona centrala din Pusta;

Construcții existente: Scoala generala, Biserica ortodoxa in constructie, constructii comerciale si de servicii, locuințe parter și P+1.

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

- constructii de invatamant
- constructii de cult
- constructii pentru comert
- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

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

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

- toate functiunile existente;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- In zona de protectie a Bisericii de lemn amplasarea oricarui tip de constructii sau orice interventie la cladirile existente se face cu avizul organelor precizate in articolul 9 din RG;
- In zona cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte;

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

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

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

- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se vor asigura gabaritele minimale intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor, in functie de categoria fiecareia;

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- in zonele construite compact se respecta aliniamentul definit, cu respectarea art.9;
- in celelalte zone aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

##### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

##### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

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

##### **Art.18 -Racordare la retele existente**

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

##### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

##### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – in zona locuintelor colective 20%  
– in zona locuintelor individuale 35%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – in toate zonele 1.00

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;
- in zona locuintelor colective se admit garaje colective, realizate din materiale durabile si finisaje superioare pe baza unor proiecte aprobate;

**Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## **Fisa nr. 44**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA LC105, LC106, LC108, LC111, LC113, LC120**

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

Locuinte individuale mici, izolate sau cuplate cu inaltime P, P+1, dispuse pe aliniament sau retrase de pe aliniament cu regim de construire discontinuu, amplasate dealungul unor strazi laterale fata de arterele majore de circulatie din Cehei si Pusta :

LC105 - cuprinde prima strada din Cehei cu dezvoltare spre Magura;

LC106 - cuprinde a doua strada din Cehei cu dezvoltare spre Magura;

LC108 - cuprinde strada din Cehei cu dezvoltare spre Uileacu Simleului;

LC111 - cuprinde fundatura din Cehei cu incepere din apropierea podului rutier de pe Crasna si dezvoltare dealungul ei;

LC113 - cuprinde strada din Pusta intre podul de pe valea Cehei si intersectia cu drumul judetean DC108F, la intrare in Cehei;

LC120 - cuprinde strada din Pusta intre scoala generala si cimitirul nou;

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

- constructii de locuinte

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

- rezidentiala

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

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

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

- Locuinte individuale mici izolate si cuplate;
- constructii pentru comert cu amanuntul, amplasate cu prioritate la parterul locuintelor;
- servicii locale;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

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

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- adaposturi pentru cresterea animalelor (de cel mult 5 capete de bovine si 5 capete porcine) cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (4) art. 24 din RB;
- in zona de protectie a albiei minore a Crasnei si a vaii Cehei constructiile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarire a Apelor

- In zona cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte;

**Art. 6 -Interdictii temporare :** nu sunt

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

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

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

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

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

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

- se va asigura gabaritul minimal intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor, functie de categoria strazii;

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR:** nu este cazul

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- in zonele construite compact se respecta aliniamentul definit, cu respectarea art.9;
- in celelalte zone aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

- se va respecta art. 24 din RB;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

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

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

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru costructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 30%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

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

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale noi se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

**Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m



## **Fisa nr. 45**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : TE109**

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

Cuprinde incinta statiei de epurare a orasului, situata in apropierea localitatii Cehei.

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

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- Statie de epurare apa uzata menajera oraseneasca

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

- Constructii, instalatii si amenajari pentru statie de epurare apa uzata menajera

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

- grup social pentru personalul de exploatare cu avizul Politiei sanitare

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea specificata;
- se impune zona de protectie sanitara 300 m - conform H.G.R. 101/1997

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

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

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

- nu sunt restrictii, cu exceptia grupului social, la care sunt valabile prescriptiile art. 17 din RB

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

- conform situatiei existente

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se va obtine avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- conform studiului de amenajare interioara pt. fiecare incinta, cu respectarea distantelor din art. 24 si a normelor PSI;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform studiului de amenajare interioara pt. fiecare incinta, cu respectarea distantelor din art. 24 si a normelor PSI;

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente este racordata la drumul judetean DJ108F

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- conform situatiei existente

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- nu se admite reparcelare in cadrul U.T.R.-ului

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- Conform specificul functiunii

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- Conform specificul functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului -**

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

**Art.25 -Parcaje**

- se organizeaza in limita posibilitatilor in apropierea accesului in incinta

**Art.26 -Spatii verzi**

- pe conturul incintei se va prevedea o perdea de protectie din plantatii ambientale

**Art.27 -Imprejmuiri**

- este obligatoriu imprejmuirea incintei cu gard unitar, in ceea ce priveste dimensiunile, structura si materialul folosit;
- se va dubla gardul cu o perdea de arbori

## **Fisa nr. 46**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : GCO110**

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

Zona cuprinde Rampa de gunoi a orasului plasata la iesire din Cehei langa DJ108F

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

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- rampa de gunoi

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise -**

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

- platforma pentru depunerea deseurilor (depozit controlat de reziduuri solide) cu avizul Agentiei de Protectie a Mediului
- grup social pentru personalul de exploatare cu avizul Politiei sanitare

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea specificata;
- se impune zona de protectie sanitara de 1000 m in jurul incintei - conform Ordinului Ministerului Sanatatii 536/1996

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

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

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

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

- conform situatiei existente

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- intre gardul rampei si aliniament se va lasa o zona libera de 5 m

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform unui studiu de fezabilitate

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

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente, se impune modernizarea drumului de acces

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente;

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

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

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

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- nu se admite in cadrul U.T.R.-ului

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- P

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- Conform specificul functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului -**

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

**Art.25 -Parcaje**

- nu se admit in interiorul rampei
- se organizeaza in limita posibilitatilor in apropierea accesului in incinta

**Art.26 -Spatii verzi**

- perimetral zonei se vor dispune plantatii de protectie

**Art.27 -Imprejmuiri**

- este obligatoriu imprejmuirea incintei cu gard opac, unitar, in ceea ce priveste dimensiunile, structura si materialul folosit
- se va dubla gardul cu o perdea de arbori

## **Fisa nr. 47**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : SP114**

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

Fasie plantata de protectie pe malurile Crasnei de la Izomat pana la podul de cale ferata;

Se propune elaborarea unui proiect de specialitate pentru stabilirea detaliilor de executie.

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

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- zona plantata

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

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

**Art. 4 -Utilizari permise**

- spatii plantate

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

- in zona de protectie a albiei minore a Crasnei lucrarile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarire a Apelor

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

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice constructie

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

##### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale -**

**Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice -**

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR**

- in zona de protectie a infrastructurii feroviare se va obtine avizul SNCFR si al Ministerului Transporturilor

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament -**

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform studiului de specialitate;

##### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform studiului de specialitate;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform studiului de specialitate;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

**Art.18 -Racordare la retelele existente -**

**Art.19 -Realizarea de retele noi -**

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare -**

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform studiului de specialitate;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor -**

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor -**

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului -**

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI PLANTATE - SPATII LIBERE, IMPREJMUIRI**

**Art.25 -Parcaje -**

**Art.26 -Spatii verzi**

- conform studiului de specialitate;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- conform studiului de specialitate;

## Fisa nr. 48

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : TE116

#### 1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Cuprinde incinta statiei de transformare de 110 kV.

**Art. 1 Tipuri de subzone functionale -**

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- statie de transformare

**Art. 3 Functiunile complementare admise ale zonei -**

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

**Art. 4 -Utilizari permise**

- statie de transformare
- locuinta de serviciu pentru personalul de exploatare

**Art. 5 -Utilizari permise cu conditii -**

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea specificata;
- In zona cu riscuri de tasare diferentiata (albastru pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica adancimea de fundare minima, metoda de fundare recomandata, si alte masuri necesare pentru fiecare constructie in parte;

#### 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

##### 3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

**Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale -**

**Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform situatiei existente

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- conform situatiei existente

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente

##### 3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente;

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- conform situatiei existente

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- nu se admite reparcelare in cadrul U.T.R.-ului

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- Conform specificului functiunii

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- Conform specificului functiunii

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului -**

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art.25 -Parcaje**

- se organizeaza in limita posibilitatilor in apropierea accesului in incinta

**Art.26 -Spatii verzi**

- perimetral zonei se vor dispune plantatii de protectie

**Art.27 -Imprejmuiri**

- este obligatoriu imprejmuirea incintei cu gard unitar, in ceea ce priveste dimensiunile, structura si materialul folosit;



## **Fisa nr. 49**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA LL117,LL124**

#### **1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Teren liber destinat lotizarii pentru construire de locuinte individuale mici, izolate sau cuplate cu inaltime P, P+1+(M).

LL117 cuprinde portiunea de teren dealungul DJ108F de la bariera(capatul strazii independentei) pana la intersectia cu DC96;

LL124 cuprinde portiunea de teren dealungul DC96 situata intre Pusta si Ferma de vaci;

**Pentru o rezolvare corecta a amplasarii locuintelor in aceste zone se propune elaborarea unui PUZ, care sa cuprinda inclusiv zona LC127.**

#### **Art. 1 Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte

#### **Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala

#### **Art. 3 Functiuni complementare admise ale zonei-**

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Art. 4 -Utilizari permise**

- Locuinte individuale izolate si cuplate;
- Comert si servicii locale
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

#### **Art. 5 -Utilizari permise cu conditii**

- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- In zona cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte;

#### **Art. 6 -Interdictii temporare :**

- orice constructie pana la aprobarea planului de lotizare;

#### **Art. 7 -Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;

- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

##### **Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice**

- se va asigura un gabarit minimal de 16 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazii;

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- constructiile se vor retrage cu 5 m fata de aliniament;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- se va respecta art. 24 din RB;

###### **b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**

- se va respecta art. 24 din RB;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

##### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

##### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele(conform art.27 din RB);
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

##### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

##### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

#### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

##### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru construibilitate parcela va avea front minim la strada de 15 m si suprafata minima de 500 mp;

##### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;
- Art.24 Procentul de ocupare al terenului
  - Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 30%
  - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale noi se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

**Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## **Fisa nr. 50**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA LC127, LC130, LC131**

#### **1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Locuinte individuale mici, izolate, cu inaltime P, P+1, dispuse haotic, fara o trama stradala bine conturata, situate lateral fata de drumul comunal DC96 care strabate Pusta Vale.

LC127 - cuprinde zona de la ferma de vaci pana la limita intravilanului pe malul drept al vail Cehei - marea majoritate din locuinte sunt executate din materiale nedurabile, fara o strada defnita nici ca geometrie, nici ca structura;

LC130 - cuprinde colonia de rromi situata dealungul drumului de tara care duce spre Cristelec - marea majoritate din locuinte sunt executate din materiale nedurabile; fara posibilitate de asigurare vreodata a infrastructurii necesare pentru locuire decenta ;

LC131 - cuprinde strada laterala care se racordeaza la drumul comunal DC96 in apropierea scolii generale;

**Pentru o rezolvare corecta a amplasarii locuintelor in zona LC127 se propune elaborarea unui PUZ, care sa cuprinda inclusiv zonele LC117 si LC124, propuse pentru lotizare.**

#### **Art. 1 Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte

#### **Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala

#### **Art. 3 Functiuni complementare admise ale zonei-**

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Art. 4 -Utilizari permise**

- locuinte individuale mici izolate;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

#### **Art. 5 -Utilizari permise cu conditii**

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- adaposturi pentru cresterea animalelor (de cel mult 5 capete de bovine si 5 capete porcine) cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (4) art. 24 din RB;
- in zona de protectie a albiei minore a vail Cehei constructiile mentionate mai sus se vor executa numai cu avizul Oficiului de Gospodarire a Apelor

- In zona cu riscuri de alunecare (portocaliu pe plansa G01), autorizatia de construire se va elibera numai cu conditia elaborarii unui **studiu geotehnic**, care indica masurile de consolidare generala si locala pentru fiecare constructie in parte;

**Art. 6 -Interdictii temporare :**

- orice constructie noua in zona LC127, pana la elaborarea PUZ-ului;
- orice constructie in zonele inundabile, pana la regularizarea vail Cehei;

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- **orice constructie noua in zona LC130;**
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

**Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice**

- se va asigura gabaritul minimal intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazilor, functie de categoria strazii;

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- in zonele construite compact se respecta aliniamentul definit, cu respectarea art.9;
- in celelalte zone aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

**a. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- se va respecta art. 24 din RB;

**b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**

- se va respecta art. 24 din RB;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB cu urmatoarele recomandari:
  - parcela este construabila numai daca se asigura un acces carosabil de 3.50 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta;
  - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj cu latime min. de 3 m si inaltime min. de 3.5 m;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele(conform art.27 din RB);
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 30%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale noi se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

**Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

**Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

S.C. ART PROIECT S.R.L. ZALAU

Proiect nr. 153/1999: PUG Șimleu Silvaniei  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**SATUL BIC**

## **Fisa nr.51**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : LM133**

#### **1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuit situata in zona centrala a localitatii, cuprinzand locuinte individuale parter, izolate si constructii pentru institutii si servicii : Biserica ortodoxa, scoala elementara, constructii pentru comert.

##### **Art. 1 Tipuri de subzone functionale**

- constructii de invatamant
- constructii de cult
- constructii pentru comert
- constructii de locuinte

##### **Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala

##### **Art. 3 Functiunile complementare admise ale zonei -**

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art. 4 -Utilizari permise**

- toate functiunile existente;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

##### **Art. 5 -Utilizari permise cu conditii.**

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- adaposturi pentru cresterea animalelor (de cel mult 5 capete de bovine si 5 capete porcine) cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (4) art. 24 din RB;

##### **Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

##### **Art. 7 -Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

#### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**



### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

#### **Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice**

- se va asigura un gabarit minimal de 16 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazii principale;

#### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

#### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- in zonele construite compact se respecta aliniamentul definit, cu respectarea art.9;
- in celelalte zone aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

#### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

##### **a. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- se va respecta art. 24 din RB;

##### **b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**

- se va respecta art. 24 din RB;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB;

#### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele(conform art.27 din RB);
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P, P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 30%

-Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehicolelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;
- in zona locuintelor colective se admit garaje colective, realizate din materiale durabile si finisaje superioare pe baza unor proiecte aprobate;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## **Fisa nr.52**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA LC134, LC135**

#### **1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Locuinte individuale mici, izolate sau cuplate cu inaltime parter, dispuse pe aliniament sau retrase de pe aliniament cu regim de construire discontinuu, amplasate dealungul drumului de legatura Simleu-Ratin.

LC134 cuprinde portiunea strazii din centru spre Ratin;

LC135 cuprinde portiunea strazii din centru spre Simleu;

#### **Art. 1 Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte

#### **Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala

#### **Art. 3 Functiuni complementare admise ale zonei-**

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Art. 4 -Utilizari permise**

- Locuinte individuale mici izolate si cuplate;
- constructii pentru comert cu amanuntul, amplasate cu prioritate la parterul locuintelor;
- servicii locale;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

#### **Art. 5 -Utilizari permise cu conditii**

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- adaposturi pentru cresterea animalelor (de cel mult 5 capete de bovine si 5 capete porcine) cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (4) art. 24 din RB;

#### **Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

#### **Art. 7 -Interdictii permanente:**

- activitati poluante cu risc tehnologic sau care incomodeaza traficul;
- constructii provizorii de orice natura, mai putin lucrarile de organizare de santier;
- depozite en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

**Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice**

- se va asigura un gabarit minimal de 16 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazii principale;

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- in zonele construite compact se respecta aliniamentul definit, cu respectarea art.9;
- in celelalte zone aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

**a. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- se va respecta art. 24 din RB;

**b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**

- se va respecta art. 24 din RB;

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele(conform art.27 din RB);
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

#### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30 din RB;

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P, P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 30%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - nu se admite stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinte;
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale noi se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrunda de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## **Fisa nr.53**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : LC136**

#### **1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Locuinte individuale mici, izolate cu inaltime parter, dispuse pe aliniament sau retrase de pe aliniament cu regim de construire discontinuu, amplasate dealungul unor strazi laterale fata de arterele majore de circulatie:

##### **Art. 1 Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte

##### **Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala

##### **Art. 3 Functiuni complementare admise ale zonei-**

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art. 4 -Utilizari permise**

- locuinte individuale mici izolate si cuplate;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

##### **Art. 5 -Utilizari permise cu conditii**

- se admite mansardarea locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- adaposturi pentru cresterea animalelor (de cel mult 5 capete de bovine si 5 capete porcine) cu conditia realizarii din materiale durabile si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (4) art. 24 din RB;

##### **Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

##### **Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice alta constructie inafara celor descrise la Art.4 si 5;

#### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

##### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

##### **Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice**

- se va asigura un gabarit minimal de 9 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazii;

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- a. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- se va respecta art. 24 din RB;
- b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela
- se va respecta art. 24 din RB;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform art.25 si anexa nr.4 din RB;

#### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform art.26 din RB;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele(conform art.27 din RB);

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru costructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P,P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 30%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 1.00

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art.25 -Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RB cu respectarea urmatoarelor:
  - in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale noi se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- In zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară;
- in parcelele locuintelor individuale noi prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## **Fisa nr. 54**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : LI137**

#### **1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Cuprinde grupul de locuinte parter, izolat fata de localitatea de baza(trup).

##### **Art. 1 Tipuri de subzone functionale**

- constructii de locuinte

##### **Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- rezidentiala

##### **Art. 3 Functiuni complementare admise ale zonei-**

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **Art. 4 -Utilizari permise**

- locuinte individuale mici, izolate;
- lucrari tehnico-edilitare care servesc functiunile de baza;

##### **Art. 5 -Utilizari permise cu conditii**

- lucrari de mansardare a locuintelor existente cu conditia incadrarii in CUT(mansarda se considera 60% din aria nivelului inferior);
- anexe gospodaresti cu conditia realizarii din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor in caz de vizibilitate din circulatiile publice si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;
- adaposturi(grajduri) pentru cresterea animalelor (de cel mult 5 capete de bovine si 5 capete porcine) cu conditia realizarii din materiale durabile si amplasarii lor la distantele precizate la aliniatul (3) art. 24 din RB;

##### **Art. 6 -Interdictii temporare :**

##### **Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice alta constructie inafara celor descrise la Art.4 si 5;

#### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

##### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

##### **Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice**

- se va asigura un gabarit minimal de 9 m intre aliniamentele laturilor contrapuse ale strazii;

##### **Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

##### **Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- aliniamentul se stabileste conform art. 23 din RB;

##### **Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

###### **a. fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- se va respecta art. 24 din RB;



- b. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela**  
- se va respecta art. 24 din RB;

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente, se vor moderniza accesele existente;

#### **Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele(conform art.27 din RB);

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- pentru constructibilitate sunt valabile prevederile art.30;

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- pentru toate cladirile noi P,P+1(M), Hmax= 8 m la streasina;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- noile cladiri se vor conforma cu caracterul zonei prin prezentarea fatadelor desfasurate in cadrul documentatiilor pentru obtinerea Certificatului de urbanism;

#### **Art.24 - Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 30%

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – 0.60

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art.25 -Parcaje**

- in cadrul fiecarei parcele pentru locuintele individuale noi se va asigura un garaj(in cladire separata sau inglobat in locuinta) si un loc de parcare;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- in parcelele locuintelor individuale noi prin autorizatia de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- la frontul stradal se va realiza din materiale usoare(metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30-50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala de max. 1.60 m. Imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu;
- intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sirma intrepatrinsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.20 m

## Fisa nr. 55

### FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA : IS138

#### 1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Cuprinde incinta Manastirii de maici.

**Art. 1 Tipuri de subzone functionale -**

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- constructii de cult

**Art. 3 Functiunile complementare admise ale zonei –**

#### 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

**Art. 4 -Utilizari permise**

- Functiunile aprobate prin studiul de fezabilitate elaborat;

**Art. 5 -Utilizari permise cu conditii :**

- In zona de protectie a Bisericii de lemn amplasarea oricarui tip de constructii sau orice interventie la cladirile existente se face cu avizul organelor precizate in articolul 9 din RG;

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;

#### 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

##### 3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

**Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale**

- conform art.17 si anexa nr. 3 din RB

**Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform situatiei existente

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- conform studiului de fezabilitate

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente si a studiului de fezabilitate

##### 3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente si a studiului de specialitate

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente si a studiului de fezabilitate

- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

#### **Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor, sau realizarea de solutii de echipare individuala in cazul inexistentei unor retele(conform art.27 din RB);

#### **Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

#### **Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

#### **Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform delimitarilor juridice existente

#### **Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- conform studiului de fezabilitate;

#### **Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- conform specificului functiunii fiecarei cladiri;

#### **Art.24 Procentul de ocupare al terenului**

-Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) – 40%

-Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) – 1.00

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

#### **Art.25 -Parcaje**

- in cadrul incintei se va organiza parcare la sol pentru minim 5 autoturisme;

#### **Art.26 -Spatii verzi**

- se vor amenaja conform studiului de fezabilitate;

#### **Art.27 -Imprejmuiri**

- conform studiului de fezabilitate;

## **Fisa nr.56**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : GCi139**

#### **1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Cuprinde incinta cimitirului.

**Art. 1 Tipuri de subzone functionale -**

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- cimitir

**Art. 3 Functiunile complementare admise ale zonei -**

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 -Utilizari permise**

- amplasarea monumentelor funerare individuale, conform unui studiu minimal de parcelare

**Art. 5 -Utilizari permise cu conditii**

- constructii minore de cult

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- orice tipuri de constructii incompatibile cu functiunea dominanta;
- se impune zona de protectie sanitara de 50 m de la imprejmuire( Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996)

#### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

##### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale -**

**Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice**

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- intre morminte si gardul cimitirului se va lasa o zona libera de 3 m( Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996)

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare

##### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art.16 -Accese carosabile**

- conform situatiei existente;

**Art.17 -Accese pietonale**

- conform situatiei existente;

**3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- in conditiile stabilite de administratorii retelelor

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- se vor face in conditiile respectarii art.28 din RB;

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- conform situatiei existente si a studiului de parcelare

**Art.22 -Inaltimea constructiilor**

- nu se admit monumente funerare individuale de mari dimensiuni volumetrice

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor**

- plastica monumentelor funerare revendica simplitate si sobrietate de exprimare

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului -**

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art.25 -Parcaje**

- nu se admit in interiorul cimitirelor
- se organizeaza in limita posibilitatilor in apropierea accesului in incinte

**Art.26 -Spatii verzi**

- perimetral zonei se vor dispune plantatii ambientale

**Art.27 -Imprejmuiri**

- este obligatoriu imprejmuirea incintei cu gard unitar, in ceea ce priveste dimensiunile, structura si materialul folosit
- se va dubla gardul cu o perdea de arbori

## **Fisa nr.57**

### **FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA : GCO140**

#### **1. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde Rampa de gunoi propusa.

**Art. 1 Tipuri de subzone functionale -**

**Art. 2 Functiunea dominanta a zonei**

- rampa de gunoi

**Art. 3 Functiunile complementare admise ale zonei -**

#### **2. UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4 -Utilizari permise -**

**Art. 5 -Utilizari permise cu conditii**

- platforma pentru depunerea deseurilor (depozit controlat de reziduuri solide) cu avizul Agentiei de Protectie a Mediului

**Art. 6 -Interdictii temporare : nu sunt**

**Art. 7 -Interdictii permanente:**

- se impune zona de protectie sanitara de 200 m in jurul incintei - conform Ordinului Ministerului Sanatatii 536/1996

#### **3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

##### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 -Orientarea fata de punctele cardinale -**

**Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice -**

**Art.11 -Amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR: nu este cazul**

**Art.14 -Amplasarea fata de aliniament**

- intre gardul rampei si aliniament se va lasa o zona libera de 5 m

**Art.15 -Amplasarea in interiorul parcelei**

- conform unui studiu de fezabilitate

##### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**Art.16 -Accese carosabile**

- Se va executa un drum de acces si drumul de legatura Simleu-Ratin, conform plansei U07

**Art.17 -Accese pietonale -**

##### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**

**Art.18 -Racordare la retelele existente**

- nu este cazul

**Art.19 -Realizarea de retele noi**

- nu este cazul

**Art.20 -Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- conform art.29 din RB;

**3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**

**Art.21 -Parcelarea si caracteristicile parcelelor(suprafete, forme, dimensiuni)**

- nu se admite in cadrul U.T.R.-ului

**Art.22 -Inaltimea constructiilor -**

**Art.23 -Aspectul exterior al constructiilor -**

**Art.24 Procentul de ocupare al terenului -**

**3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

**Art.25 -Parcaje -**

**Art.26 -Spatii verzi**

- perimetral zonei se vor dispune plantatii de protectie

**Art.27 -Imprejmuiri**

- este obligatoriu imprejmuirea incintei cu gard opac, unitar, in ceea ce priveste dimensiunile, structura si materialul folosit

- se va dubla gardul cu o perdea de arbori