

**PRIMĂRIA ORAȘULUI RUPEA**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL  
ORAȘUL RUPEA, JUDEȚUL BRAȘOV**



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN TEAM S.R.L. BUCUREȘTI**

---

**MAI 2012**



# S.C. URBAN TEAM S.R.L.

Bulevardul Ion Mihalache nr.150, bl. 7, sc A, et 1, ap 8, sector 1 cod poștal 011207 București  
Str. Iuliu Maniu nr. 64A, ap. 4 cod poștal 500091 Brașov Tel/Fax: 0268 54 72 16  
Tel/Fax: 021 648 68 70 email: [office@urbanteam.ro](mailto:office@urbanteam.ro) web: [www.urbanteam.ro](http://www.urbanteam.ro)  
conturi: RO46RZBR0000060004155627 Raiffeisen Bank Dorobanți  
RO86TREZ7015069XXX007382 Trezoreria Sector 1



## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## ORAȘUL RUPEA

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: **PRIMĂRIA ORAȘULUI RUPEA**

PROIECTANT: **S.C. URBAN TEAM S.R.L.**

ȘEF PROIECT: **urb. DANA APOSTOL**

DATA: **MAI 2012**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PLAN URBANISTIC GENERAL  
ORAȘUL RUPEA, JUDEȚUL BRAȘOV**

CUPRINS:

**I. - PRESCRIPTII GENERALE**

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII.
3. CONDIȚII DE APLICARE.
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.
6. OBSERVAȚII

**II. - PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**M – ZONA MIXTA: M1 si M2**

**L- ZONA DE LOCUIRE: L1, L1p, L2, L3, L4**

**A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE: A1 si A2**

**V - ZONA SPATIILOR VERZI: V1, V1p, V2 si V3**

**Sp - ZONA DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE**

**St - ZONA DE SERVICII DESTINATE TURISMULUI**

**T - ZONA CAI DE COMUNICATIE**

**G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA : G1 si G2**

## **I - PRESCRIPTII GENERALE**

### **1. DOMENIU DE APLICARE**

---

1.1 Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele teritoriului administrativ al orașului Rupea.

1.2 Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

1.3 Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zone și subzone ale acesteia.

1.4 Avizarea sau aprobarea unor documentații de urbanism ale căror prevederi referitoare la amplasament, funcțiune, volumetrie și aspectul arhitectural, materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică încalcă, după caz, Codul civil, legislația specifică privind dreptul de proprietate, sănătatea și siguranța populației, mediul, protecția patrimoniului de orice natură sau protecția peisajului este interzisă.

### **2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII.**

---

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Orașului Rupea

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

### **3. CONDIȚII DE APLICARE.**

---

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

### **4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.**

---

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în condițiile legislației în vigoare.

4.2. Elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru:

- a) zonele centrale ale localităților;
- b) zonele construite protejate;
- c) parcurile industriale, parcurile de activități sau tehnologice;
- d) zonele destinate hipermagazinelor și/sau parcurilor comerciale;
- e) zonele de producție;
- f) parcurile culturale;
- g) zonele de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi;
- h) infrastructura de transport;
- i) zonele supuse restructurării sau regenerării urbane;
- k) alte zone stabilite de autoritățile publice centrale sau locale, potrivit

legii, pentru zone omogene din punct de vedere funcțional și morfologic sau pentru suprafețe mai mari de 10.000 mp.

**II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

**Intravilanul și terenurile agricole**

4.1 Construcțiile se amplasează de regulă în intravilanul localităților, în cazuri excepționale pot fi amplasate în extravilan.

4.2 Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice.

4.3 Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țigăiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă. Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație

4.4 Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului urbanistic general nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.

**Zone protejate naturale**

4.5 Pe teritoriul administrativ al orașului Rupea au fost identificate 2 situri de importanță comunitară (ROSCI0227-Sighișoara Târnava Mare, ROSCI0303-Hârtibaciu Sud-Est) respectiv un sit avifaunistic (ROSPA0099-Podișul Hârtibaciului). De asemenea, pe teritoriul UAT Rupea se află și o rezervație geologică de stâncă bazaltică.

4.6 Propunerile planului urbanistic au evitat extinderea intravilanului în ariile naturale protejate. De asemenea, zonele neconstruite situate în intravilanul existent și interiorul unei arii naturale au fost propuse spre a fi scoase din intravilan.

4.7 Construirea în interiorul acestor arii naturale se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și ale Planului de Management al ariei protejate

4.8 În conformitate cu prevederile Legii Apelor 107/1996 și cu prevederile RGU privind evitarea amplasării construcțiilor în zonele inundabile se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și de asigurare a accesului la albiile minore.

4.9 Este interzisă includerea pădurilor în intravilan. În conformitate cu prevederile Codului Silvic al României sunt considerate păduri, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori, aceștia trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

#### **Zone construite protejate**

4.10 Prin prezentul PUG au fost identificate câteva areale care păstrează încă caracteristici specifice modului de viață din această comunitate. Astfel în aceste zone cu valoare se vor păstra caracteristicile arhitecturii tradiționale, iar noile construcții se vor realiza astfel încât să nu creeze o notă discordantă cu aceasta.

4.11 Pe teritoriul UAT Rupea au fost identificate conform Listei Monumentelor Istorice (2010) un număr de 18 monumente și ansambluri istorice, din care 10 de importanță națională (clasa A). De asemenea, conform Registrul Arheologic Roman pe teritoriul UAT Rupea există un număr de 7 situri arheologice.

4.12 Vor trebui menținute și îmbunătățite funcțional și estetic spațiile urbane ce păstrează caracteristicile orașelor mici din județului Brașov: piața centrală a orașului cu parcul existent, cetatea Rupea, monumentele istorice. De asemenea, se vor adopta măsuri pentru protecția țesutului urban tradițional, cât și a peisajului cultural reprezentat de Cetatea Rupea și Fișer cu amplasamentele lor naturale. Se vor lua măsuri și pentru prezervarea perspectivelor către cetate și oraș.

4.13 Prin Studiul istoric general aferent PUG au fost propuse spre clasare ca monumente istorice categoria B o serie de clădiri și fronturi stradale valoroase.

### **Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice**

4.14 Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți, etc.), cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

4.15 În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecările de teren, nisipurile mișcătoare, terenurile mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

4.16 Pentru zonele afectate de alunecări de teren se prevăd următoarele măsuri:

- colectarea eficientă a apelor de suprafață prin lucrări agrotehnice și hidrotehnice
- realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătățirea drenajului natural al substratului;
- fixarea alunecărilor prin înființarea unor plantații pomicole noi și extinderea celor vechi, sau împăduriri;
- interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puțuri, tubulaturi orizontale), canalizarea la baza versanților din podiș;
- stoparea înaintării și extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin și contraforturi;
- interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă și reconsiderarea agrotehnicilor de lucru;
- evitarea suprapășunatului în zonele ce pot provoca alunecări de teren;
- monitorizarea continuă a suprafețelor cu risc la alunecări de teren, torențialitate, ravenare;
- însămânțarea cu specii cu talie mică și medie, care să compactizeze covorul vegetal ierbos și să reducă eroziunea în suprafață și eroziunea liniară;

4.17 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.



4.18 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.

4.19 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 autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură.

## **5. REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR**

### **5.1 Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul afectat de o operațiune de parcelare cuprinde părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți. În cazul parcelărilor se recomandă ca, deținătorii terenurilor cuprinse în această operațiune să cedeze în beneficiul public suprafețe de teren necesare realizării obiectivelor de utilitate publică. Aceste schimburi necesare viabilizării terenurilor vor crește valoarea acestora și vor asigura posibilitatea unor dezvoltări funcționale durabile.

În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari, valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) se vor raporta la parcela inițială, înainte de dezmembrare.

Se recomandă ca valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) să nu fie atinși în mod simultan.

În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

## 5.2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse 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.

În prezentul regulament au fost detaliate utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise pentru fiecare zonă, subzonă funcțională, respectiv unitățile teritoriale de referință.

Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului PUG, utilizări care creează incompatibilități funcționale, nu vor fi admise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Conformarea volumetrică rezultă din aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT, RH) stabiliți pentru fiecare unitate teritorială de referință corelați cu inidicii zonei în care se amplasează construcția. Acest principiu se aplică pentru conservarea specificului țesutului tradițional cât și pentru creerea unor zone noi omogene din punct de vedere volumetric.

Orice derogări în ceea ce privesc utilizările admise, volumetriile și indicii urbanistici se pot face conform legislației în vigoare, prin realizarea unor Planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

În cazul realizării de noi construcții precedate de desființarea construcțiilor existente se va impune respectarea pentru noile construcții a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament.

## 5.3 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Pentru autorizarea construcțiilor situate în zone expuse riscurilor naturale, regimul de înălțime va fi stabilit prin studii geotehnice însă fără a depăși regimul maxim de înălțime stabilit prin prezentul regulament pentru zona în care se încadrează noua construcție.

#### **5.4 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor**

Pentru autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității este obligatorie asigurarea dotărilor tehnico-edilitare minime și anume alimentarea cu energie electrică;

În intravilanul localității se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu respectarea normelor sanitare în vigoare. De asemenea, noile construcții se vor brânșa la rețelele de utilități care vor fi realizate în zonă. Se admite și alimentarea cu apă potabilă din cișmele stradale.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă/spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

#### **5.5 Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

Lucrările de racordare și de brânșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele existente precum și cele propuse a se construi se vor amplasa în subteran.

#### **5.6 Amplasarea față de aliniament**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință, în parte, ținând cont de categoria drumului, caracteristicile țesutului urban și funcțiunea zonei.

Modificarea retragerilor construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

### **5.7 Amplasarea în interiorul parcelei**

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Sunt permise derogări de la retragerile minime stabilite prin prezentul regulament cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

### **5.8 Spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creșterii suprafeței de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Este interzisă eliminarea vegetației înalte mature și care nu constituie un risc pentru locuitori. Prin arbori maturi se înțeleg arborii cu peste 5,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.

### **5.9 Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

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. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Noiile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului. În acest scop se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Conformarea construcției,
- Materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare,
- Culorile ansamblului și ale detaliilor,
- Conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

În zonele cu valoare ambientală (țesut urban/rural tradițional existent) este obligatoriu a se păstra caracteristicile cadrului construit specific (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total)

#### **5.10 Împrejmuiri**

Împrejmuirile se vor realiza conform reglementărilor stabilite pentru fiecare unitate teritorială de referință.

În vederea conservării caracterului zonelor urbane se recomandă realizarea unor împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

#### **5.11 Accese carosabile**

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

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

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism.

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

### 5.12 Accese pietonale și piste pentru bicicliști

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesul pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În momentul reabilitării drumurilor și străzilor se recomandă a se rezerva spații necesare realizării pistelor de bicicliști.

### 5.13 Parcaje

În funcție de destinația, de capacitatea construcției și în conformitate cu legislația și normativele în vigoare se va stabili numărul minim de locuri de parcare care trebuie realizate.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

**Necesarul de parcaje (conf. Regulamentului General de Urbanism)**

#### Construcții administrative

- un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

#### Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200 mp din ACD pentru unitățile de până la 400 mp;  
- un loc de parcare la 100 mp din ACD pentru unitățile de 400-600 mp;

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Construcții de cult – se vor amenaja minim 5 locuri de parcare

Construcții de cultură

Expoziții, muzee, târguri - se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ

- 3, 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Construcții de sănătate

- un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%

Construcții sportive

Stadioane, patinoare un loc de parcare la 30 de persoane

Sali de sport, complexuri sportive cate un loc de parcare la 5 – 20 de locuri

Construcții și amenajări de agrement

- un loc de parcare pentru 10 – 30 de persoane

Construcții de turism

Pentru moteluri se va asigura 4 – 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Construcții de locuințe

Minim 2 locuri de parcare la o locuință unifamiliala cu lot propriu

#### **5.14 Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 a Regulamentului General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile aliniatul (2) monumentele istorice și construcțiile dispuse în zonele construite cu valoare ambientală sau a căror

orientare este determinată de specificității culturale și istorice de amplasare și de configurare.

### **5.15 Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică

### **5.16 Amplasarea față de drumuri publice**

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

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 deservire, 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 apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alineatul de mai sus, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.



### 5.17 Norme de protecție sanitară

Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici unități de servire a publicului (birouri, cabinete), cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort.

Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe etc.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.

Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m. față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care,

prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Sursele de apă de suprafață (râuri, lacuri naturale sau de acumulare) vor fi protejate de activitățile umane majore (industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement).

Nu se admite amplasarea locuințelor la o distanță mai mică de 5,00 m față de albia pâraurilor pentru cursurile de apă ce au o latime sub 10,00 m.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, cu atenție la formaldehidă, azbest și radon și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare

În cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

## **6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

---

6.1. Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire **omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.**

6.2. În prezentul PUG definirea unei unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) situarea în zone deja construite, zone construite protejate,

respectiv zone naturale protejate.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

### **M – ZONA MIXTĂ**

**M1** – subzona mixtă (servicii și locuire)

**M2** – subzona mixtă (servicii, mică industrie, depozite)

### **L - ZONA DE LOCUIT**

**L1** – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone constituite;

**L1p** – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone constituite, în interiorul limitelor zonei construite protejate

**L2** – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în noile extinderi sau enclave neconstruite din intravilanul existent;

**L3** - subzona de locuințe individuale și colective medii și mici cu maximum P+4 niveluri;

**L4** – subzona de case de vacanță și dotări turistice

### **A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

**A1** – subzona activități agrozootehnice

**A2** – subzona activități industriale și depozitare

### **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**V1** – subzona verde - spații publice plantate, agrement și loisir

**V1p** – subzona verde - spații publice plantate, agrement și loisir situate în interiorul limitelor zonei construite protejate

**V2** - subzona verde - culoare de protecție față de infrastructura tehnică și oglinzi de apă din intravilan

**V3** – pădure urbană

**Sp - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE**

**Stp – ZONA DE SERVICII DESTINATE TURISMULUI**

**T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE**

**T1** – subzona căi rutiere

**T2** – subzona căi ferate

**G - ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**G1** - subzona cimitirelor

**G2** - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodarie comunală

**7. OBSERVAȚII**

---

7.1. Indicarea unităților teritoriale de referință este realizată în planșa de reglementări urbanistice (scara 1/5.000).

7.2. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

7.3. În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- sa nu fie folosite culori de parament și finisaje care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public.

**II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ****M - ZONA MIXTĂ****GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona mixtă cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație. Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe (doar pentru M1).

Din punct de vedere funcțional zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona mixtă poate fi atât de formă liniară în plan dacă este dispusă în lungul principalelor artere de circulație (de-a lungul drumului național, județean), cât și de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale etc.).

Strategia generală propusă prin P.U.G. și R.L.U. aferent urmărește:

1. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a orașului în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura și creând un potențial de dezvoltare pentru localitate
2. Înlocuirea zonelor cu incompatibilități funcționale și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată atât funcțional cât și morfo-structural.
3. Stabilirea unei configurații urbanistice bine definite și conturate prin înlocuirea configurației haotice actuale a zonelor respective.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

Sunt admise următoarele utilizări:

**Pentru M1:**

- instituții, servicii și dotări publice (școli, grădinițe, after-school-uri, dispensare, cămine culturale, poștă, etc);
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul, supermarketuri, piețe agro-alimentare și de suveniruri
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- spații și piețe pietonale;

#### **Pentru M2**

- instituții, servicii și sedii de birouri
- depozite en-gros
- depozitare mic-gros;
- show-room pentru diferite produse de larg consum;
- hipermarket-uri/supermarketuri;
- activități industriale și productive nepoluante;
- activități manufacturiere;
- comerț cu amănuntul, comerț de gros;
- spații pentru alimentație publică;
- parcaje la sol; tir-parking-uri, servicii pentru transportatori

- conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- activități nepoluante;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- se interzice localizarea localurilor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, școli și de biserici;
- clădirile care au funcțiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific să fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- în zonele construite care au acces la drumul național se recomandă conversia locuințelor în alte funcțiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei;

### **Pentru M1**

- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 20% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 30 metri;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

#### **Pentru M1**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor mai mult de 5 capete porcine și 5 capete bovine
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **Pentru M2**

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- locuințele, cu excepția locuințelor de serviciu;
- amplasarea pe drumul național a activităților care prin natura loc au un aspect dezagrabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)



- Pentru zona mixtă se recomandă amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat.

#### **Pentru M1**

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat sau cuplat, se recomandă ca terenul să aibă minim 1200 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;

- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 15.00 metri; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

#### **Pentru M2**

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000 mp. și un front minim la stradă de 20.00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Pentru parcelele situate la drumul național se va asigura o retragere de 50.0 metri din axul acestuia. Această retragere este necesară pentru realizarea drumurilor colectoare prin care se va asigura accesul la drumul național.

#### **Pentru M1**

- În preajma unor construcții cu funcțiuni publice importante, se recomandă o retragere mai mare față de aliniament pentru facilitarea creării unor piețe sau degajamente amenajate.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10.00 metri**, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim **20.00 metri**;
- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**.
- În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### **Pentru M1**

- În cazul locuințelor retragerea față de limitele laterale va fi de cel puțin **3.00 metri**;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.

- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;
- Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților;

- Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3.00 metri**;

- Trama stradala, accesele in zona, parcajele publice, circulatiile pietonale se vor stabili prin PUZ;

- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**.

- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a art. 5.13 - Parcaje.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Pentru **M1** (servicii, instituții publice) înălțimea maximă admisă este **P+2** (cca. 12,00m) iar pentru locuințe înălțimea maximă admisă este **P+1** (cca. 7,00m)

- Pentru UTR **M2** (servicii) înălțimea maximă este **P+2** (cca. 12,00m), iar pentru activitățile productive și de depozitare înălțimea maximă admisă este **P+1** (cca. 12,00m).

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Dacă totuși înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate;
- Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
- În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, pentru obținerea unor perspective directe susținute.

**Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.**

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.
- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj (perspective spre cetatea Rupea).
- Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc în zone vizibile din spațiul public.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

#### **Reguli particulare pentru comerț**

- Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la

stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează a se integra.

- Este admisă și recomandată conversia funcțiilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente.

- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

- Se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.

- În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 25% pentru spațiile verzi.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri înălțime din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

**Pentru M1**

- pentru funcțiuni publice, **POT max = 70%**
- pentru construcțiile având funcțiunea de locuire, **POT max = 40%**

**Pentru M2**

- pentru servicii **POT max 50%**
- pentru funcțiuni industriale și de depozitare **POT max =60%**

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

**Pentru M1**

- pentru funcțiuni publice, **CUT max = 2,1**
- pentru construcțiile având funcțiunea de locuire, **CUT max = 0,8**

**Pentru M2**

- pentru servicii **CUT max = 1,5**
- pentru funcțiuni industriale și de depozitare **CUT max = 1,2**

## L – ZONA DE LOCUIT

---

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: permanente sau temporare (case de vacanță)
- caracterul țesutului:
  - omogen rezidențial,
  - neconstruit, în formare
  - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență, dotări turistice și de agrement

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
  - rezultat din evoluția localității în timp,
  - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul străzii:
  - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- volumetria; regim de construire: discontinuu, continuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:

- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;



- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, de noi locuințe individuale pe baza unor operațiuni de reparcelare.

Zona de locuit se compune din următoarele unități de referință:

**L1** – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone constituite;

**L1p** – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone constituite, în interiorul limitelor zonei construite protejate.

**L2** – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent);

**L3** - subzona de locuințe individuale și colective medii și mici cu maximum P+4 niveluri;

**L4** – subzona de case de vacanță și dotări turistice

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Casele de vacanță și locuințele de weekend

1. casele de vacanță nu trebuie să fie confundate cu a doua rezidență de care diferă prin faptul că:

- nu sunt locuite permanent;
- au o arie construită desfășurată mai redusă decât o locuință permanentă;
- **indicii urbanistici maximi (obisnuți în alte țări europene), indiferent dacă regimul de înălțime este P sau P+1 sunt POT=20%, CUT = 0,2 mp.ADC/mp.teren**

- au nevoie un cadru natural de calitate
- au un cadru construit specific, cu dispunere liberă a clădirilor (lotizări pe principii peisagistice, nu cu geometrii și linearități urbane)
- terenul caselor de vacanță trebuie să poată asigura parcare pentru 1-2 automobile și să asigure discreția și confortul utilizării;

2. grupările de case de vacanță trebuie să beneficieze de alimentare cu apă, canalizare și electricitate, fie prin racordare la rețele publice, fie în mod

independent, nu au nevoie de echipamente publice ci numai accesibilitate la unele dintre serviciile turistice, medicale și personale, de comerț și alimentație publică, de unele amenajări pentru sport și recreere în spații acoperite și/sau descoperite;

3. din motive de securitate, grupările de case de vacanță este bine să fie grupate în apropierea unor zone locuite permanent;

4. se interzice amplasarea în zone cu risc de inundații, de torenți, de alunecări de teren și de incendii de pădure;

### **Zona Construită Protejată**

**Zona Construită Protejată** (ZCP) este zona construită delimitată geografic/topografic care cuprinde valori de patrimoniu și este determinată de o serie de elemente care necesită protecție (monumente istorice, zone urbane istorice, amenajări valoroase) fiind desemnată pentru protejarea și punerea în valoare a monumentelor dar și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația istorică a acestora.

**Orice intervenție în interiorul limitelor definite și delimitate ale ZCP conform Planșei de reglementări –se va supune în mod obligatoriu avizării Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.**

**Conform Legii 350/2011 cu modificările și completările ulterioare, strategia de dezvoltare și reglementările specifice acestei zone se impun a fi detaliate prin PUZ ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ cu RLU aferent.**

**Zona construită protejată se suprapune peste două tipuri de UTR-uri: L1 și V1 conturându-se astfel alte două UTR-uri L1p și V1p**

**Orice intervenție în cadrul UTR L1p se va supune în mod obligatoriu avizării Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.**

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

#### **Pentru L1**

- Locuințe individuale cu maximum P+1+M niveluri în regim de construire preponderent continuu (cuplat sau înșiruit);

#### **Pentru L2**

- Locuințe individuale cu maximum P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

**Pentru L3**

- Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente
- Locuințe colective existente cu maxim P+4 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

**Pentru L1+L2+L3**

- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (mic comerț, învățământ, cultură și culte, sănătate);
- Spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- Ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante;
- Amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;
- Anexe gospodărești;

**Pentru L4**

- Locuințe individuale cu maximum P+1 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- Case de vacanță, pensiuni turistice, moteluri și hoteluri;
- Amenajări pentru sport și recreere în spații acoperite și/sau descoperite;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (comerț și alimentație, servicii medicale și personale).

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**Pentru L1+L2+L3+L4**

- Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;

- Anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 536/1997), este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii cu excepția garajelor;

**Pentru L3**

- Nu se recomandă extinderea acestui tip de funcțiune, prin prezentul regulament se propune doar îmbunătățirea calității locurii în aceste ansambluri de locuințe colective prin reabilitare termică, refacerea fațadelor, reabilitarea acoperișurilor, modernizarea spațiilor verzi, realizarea de parcaje suprapuse;
- Parcajele vor ocupa minimum de suprafață posibil; se recomandă realizarea de parcaje suprapuse;
- Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**Pentru L1+L2+L3+L4** se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, produc poluare;
- anexe pentru creșterea animalelor mai mult de 5 capete porcine și 5 capete bovine
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**Pentru L3**

- se interzice mansardarea blocurilor

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

**Pentru L1**

- Se păstrează caracteristicile țesutului tradițional existent cu condiția respectării condițiilor de construibilitate ale parcelelor.
- În cazul comasării mai multor parcele, fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional și a modului de construire continuu;

**Pentru L2+L3**

- Noile parcelari se vor realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:
- Suprafața minimă de 500 mp și minim 9,00 metri pentru construcțiile înșiruite, respectiv 700 mp și 14,00 metri pentru construcțiile cuplate, și izolate;
- În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:  $75^\circ \div 105^\circ$ ;

**Pentru L3**

- Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

**Pentru L4**

- O parcelă este construibilă dacă are suprafața de minimum 1000 mp;

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

### **Pentru L1**

- Se păstrează retragerea caracteristică străzii și nu se admite retragere mai mare decât cea existentă în imediata vecinătate. Se recomandă a se construi pe aliniament
- Ieșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațadă nu este permisă;

### **Pentru L2+L4**

- Retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii (PUZ va fi întocmit pentru parcelarul întregului front, între intersecțiile proximale lotului/loturilor pentru care se face reglementarea).
- În zonele parțial construite, unde se pot deduce alinieri caracteristice pentru strada respectivă se va păstra această retragere.
- În noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se impune retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.
- În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

### **Pentru L1+L2+L3+L4**

- Amplasarea construcțiilor pe teren va ține cont de relieful, de modul tradițional de dispunere, precum și de orientarea față de punctele cardinale;

### **Pentru L3**

- Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

### **Pentru L1+L2**

- Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.
- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de **maxim 20.00 metri**;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară.
- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2.00 metri, retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3.00 metri pentru accesul pompierilor la curtea din spate.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri** pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

### **Pentru L3**

- Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

### **Pentru L4**

- Nu se vor dispune clădirile în sistem înșiruit.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAJĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

#### **Pentru L3**

- Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### **Pentru L1**

- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a articolului 5.13 Parcaje.



## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### Pentru L1

- Înălțimea maximă admisă este **P+1 (cca. 8.00 metri la cornișă)** excepție făcând turlele construcțiilor de cult.

### Pentru L2

- Înălțimea maximă a cladirilor va fi **P+1+M (9.00 metri la cornișă)**;

### Pentru L3

- Înălțimea maximă a cladirilor va fi **P+4 (15.00 metri la cornișă)**;

### Pentru L4

- Înălțimea maximă a cladirilor va fi **P+1 (5.00 metri la cornișă)**;

### Pentru L1+L2+L3+L4

- Se admit depășiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;

- Se admite mansardarea clădirilor existente (excepție făcând blocurile), cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar pentru obținerea unor perspective directe (sau indirecte) sustinute;

- În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre cetate, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Brașov chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### Pentru L1 și L2

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.

- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

- Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asphalt, materiale plastice, etc.

- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

- Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două ape, cu un unghi de 45 grade. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame suprapuse.
- Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.
- În cazul intervențiilor în fronturi existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfășurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

### **Pentru L1**

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru intervenții asupra restului clădirilor existente și pentru noile inserții se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create pe o distanță de 100 metri de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură și relieful fațadelor, culoare și materiale de construcție;
- În cazul conversiei parterului clădirilor de locuit în comerț sau servicii fațada nu va fi modificată; (vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul ferestrelor existente)
- În zonele deja construite din țesutul istoric se recomandă a se păstra caracteristicile cadrului construit specific (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total);
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale;
- Nu se vor utiliza finisaje noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate). Este interzisă imitarea materialelor naturale.
- Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);
- Este interzisă schimbarea parțială sau totală a elementelor arhitecturale ale clădirilor, inclusiv a decorației, a elementelor de modenatură (proporția și forma diferitelor profiluri care decorează un element de arhitectură) sau a golurilor ca număr, poziție, formă, dimensiuni sau proporții;

- Raportul plin/gol se va adapta tipologiei locale iar golurile nu vor depăși 30% din fațada orientată spre spațiul public;
- Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.). Nu se admite tâmplăria confecționată din metal, cărămida de sticlă, policarbonatul.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, grilaje, copertine) vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale. Nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din material plastic.
- Este interzisă schimbarea parțială sau totală a sistemului de acoperire al clădirii, inclusiv a formei, a pantelor, a sistemului structural sau de iluminare naturală prin acoperiș, a materialelor de învelitoare ca textură și cromatică;
- Învelitoarea se va conforma și ea tradiției locale, fiind alcătuită din materialele tradiționale (ceramică exclusiv roșie și lemn). Nu se admit învelitori din azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, străine de tradiția locală.
- Iluminarea mansardei se va face prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei.
- Este interzisă realizarea de volume neconforme tradiției locale, tâmplăriei confecționată din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc.
- Gurile de ventilare a podurilor se vor conforma după modelele existente.
- Timpanul va fi din zidărie tencuită, lemn (șiță);
- Sunt interzise realizarea coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice sau din beton și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public.
- Zidurile de sprijin (după caz), drumurile, aleile, platformele, spațiile de parcare vor fi realizate din materiale tradiționale locale – pământ compactat, dalaje piatra, piatră spartă, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite betonul aparent, îmbrăcămințile asfaltice etc.;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **50 mp**.
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- minimum 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

##### **Pentru L1**

- În vederea conservării specificului zonei se recomandă realizarea unor împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.
- Porțile vor fi realizate din lemn, conform specificului local, având o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice.
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță).

##### **Pentru L2+L4**

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**Pentru L1 - POT max = 50%**

**Pentru L2 - POT max = 40%**

**Pentru L3 - POT max = 30%**

**Pentru L4 - POT max = 20%**

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

**Pentru L1 - CUT maxim = 1,0 mp.ADC/mp.teren**

**Pentru L2 - CUT maxim = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

**Pentru L3 - CUT maxim = 1,5 mp.ADC/mp.teren**

**Pentru L4 - CUT maxim = 0,4 mp.ADC/mp.teren**

## **A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cele care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona este formată din subzona:

**A1** - zona activităților agrozootehnice

**A2** - zona activităților industriale și depozitare

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente care se mențin, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Parcaje;

- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;
- Comerț, alimentație publică și servicii profesionale;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție vegetale;
- Rețele tehnico-edilitare.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- Extinderea activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  - a) producție manufacturieră;
  - b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; de asemenea, este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau a celor de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;

- Amplasarea pe drumul național a activităților care prin natura loc au un aspect dezagrabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o **suprafață minimă de 3000 mp.** și un front minim la stradă de 30.00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 5.00 metri

- Pentru zonele neconstruite situate de-a lungul drumului național se va asigura o retragere de 50,00 metri din axul drumului național conform OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;



- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

- Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei dacă aceasta este zona de demarcație dintre UTR **A** și alte zone; se va respecta o retragere de minimum 6.00 metri față de această limită, în care se vor realiza perdele vegetale pentru protejarea zonei vecine.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau obținută printr-o servitute de trecere, legal instituită.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- În spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a art. 5.13 Parcaje

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **12.00 metri**.
- Excepție fac coșurile sau instalațiile tehnice necesare funcționării.
- Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- Pentru înălțimi mai mari documentația de urbanism de tip PUZ va fi însoțită în mod obligatoriu de un studiu de amplasament cu tratarea perspectivelor de pe principalele căi de comunicație.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele

construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor prevedea plantații de talie medie în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

- Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în procent de minim 40%.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp.

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

- Pentru UTR A2 se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Se va stabili prin PUZ dar nu va depăși 60%
- **POT max = 60%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- Se va stabili prin PUZ dar nu va depăși 0.12
- **CUT max = 0,12**

## **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.**

### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție, precum și păduri și plantații forestiere.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

**V1** – subzona verde - spații publice plantate, agrement și loisir

**V1p** – subzona verde - spații publice plantate, agrement și loisir situate în interiorul limitelor zonei construite protejate

**V2** - subzona verde - culoare de protecție față de infrastructura tehnică și oglinzi de apă din intravilan

**V3** – pădure urbană

**Pentru UTR V1p se aplică prevederile UTR V1 cu următoarea condiționare: orice intervenție în interiorul limitelor acestor zone este obligatoriu a fi realizată printr-un proiect avizat de către Ministerului Culturii și Patrimoniului Național**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

##### **Pentru V1**

- Spații plantate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- Trasee cicliste și pietonale;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje;
- Zone pentru picnic;

**Pentru V2 și V3** – conform legilor și normelor specifice în vigoare.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

- În zonele în care vegetația este utilizată pentru eliminarea/ameliorarea unor riscuri se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, sau în zonele supuse alunecărilor de teren;

- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

**Pentru V2** - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

**Pentru V3** - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

**Pentru V1** - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Pentru V2+V3** - fără obiect

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Pentru V1** - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- Se vor respecta zonele de protecție sanitară față de cursurile de apă conform Legii 107/1996 (legea Apelor).

**Pentru V2+V3** - fără obiect

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Pentru V1** - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Pentru V2+V3** - fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**Pentru V1** - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Pentru V2+V3** - fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale și se va asigura în mod corespunzător blocarea accesului neautorizat al publicului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**Pentru V1**

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;

**Pentru V2+V3** - fără obiect;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**Pentru V1**

- Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 niveluri (max 6.00 metri);

**Pentru V2+V3** - fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Pentru V1**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- Aspectul construcțiilor nu va depăși mediul natural va fi în concordanță cu spațiile plantate.
- Se vor utiliza materiale locale.

**Pentru V2+V3** - fără obiect;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### **Pentru V1**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

**Pentru V2+V3** - fără obiect;

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Se recomandă, a se utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice,
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;



- Se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, otrăvitoare etc.);

**Pentru V1**

- Spațiile verzi vor ocupa o suprafață de minim 60% din suprafața totală a terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,50 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.
- Scurturile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,5 metri terenul va fi coborat cu minimum 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**Pentru V1** - POT cu construcții, circulații, platforme = max. 15%;

**Pentru V2+V3** - fără obiect;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**Pentru V1** - CUT maximum 0,3;

**Pentru V2+V3** - fără obiect;

## **Sp - ZONA DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE**

### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații publice deschise/acoperite destinate practicării sportului și agrementului.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

#### **ARTICOLELE 1 - 3 - UTILIZĂRI ADMISE, ADMISE CU CONDITIONARI, INTERZISE**

În aceste zone sunt admise numai funcțiuni pentru practicarea sportului precum și funcțiuni conexe acestora: spații verzi, spații de promenadă, circulații, parcuri, dotări de echipare edilitară, puncte de alimentație publică, comerciale, mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă .

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLELE 4 - 7 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR, AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR, AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a art. 5.13 Parcaje;

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Aspectul construcțiilor nu va deprecia mediul natural va fi în concordanță cu spațiile plantate și cu construcțiile învecinate.
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al construcțiilor prin dispunere neadecvată a reclamelor și banerelor;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Se recomandă, a se utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice,

- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Spațiile verzi vor ocupa o suprafață de minim 30% din suprafața totală a terenului.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- POT cu construcții = max. 50%
- POT circulații, platforme = max. 20%
- POT spații verzi = max. 30%

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

- CUT maxim 0,75

## **Stp - ZONA DE SERVICII DESTINATE TURISMULUI.**

---

Zona reunește activitățile de servicii destinate dezvoltării turismului situate în apropierea cetății Rupea și Fișer. Pentru constituirea acestei zone este obligatoriu realizarea unui plan urbanistic zonal care să studieze întreaga zonă, precum și relația acesteia cu cetatea.

Zona de dotări turistice și servicii complementare (Stp) formează o zonă de protecție a cetății Rupea și Fișer. Ea este o zonă tampon între cele două monumente și zona de dezvoltare urbană reprezentată de locuire.

Strategia PUG este de a forma o barieră din această zonă de servicii, barieră care să blocheze agresiunea dezvoltării locuințelor în vecinătatea cetății.

### **Pentru Stp**

**Având în vedere faptul că această zonă se constituie ca zona de protecție a celor două cetăți monumente istorice (Rupea și Fișer), autorizarea oricăror intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al noilor clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) în interiorul limitei UTR St se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legislației în vigoare, cu obținerea avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

Sunt admise următoarele utilizări:

- unități de cazare: vile, pensiuni, moteluri, hoteluri
- servicii complementare activităților turistice
- servicii de alimentație publică
- dotări de sport de diferite tipuri
- dotări de agrement și loisir
- terenuri de sport și construcțiile aferente
- piste de cicilism, carting, skating, mountain bike, hipism etc

- echipamente publice specifice acestor funcțiuni;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de zonare seismică și de relația acestora cu cetatea;
- Comerț alimentar și nealimentar de dimensiuni reduse (max 1000 mp ADC)

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- Locuințele permanente;
- Comerțul alimentar și nealimentar de dimensiuni mai mari de 1000 mp ADC;
- Activitățile productive;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Stații de întreținere auto
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

- Se vor stabili prin PUZ;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va stabili prin PUZ, cu următoarele condiționări:
  - Se recomandă o retragere mai mare față de aliniament pentru facilitarea creării unor piețe sau degajamente amenajate;
  - În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va stabili prin PUZ, cu următoarele condiționări:
  - Se recomandă dispunerea clădirilor în regim discontinuu (izolat sau cuplat)
  - Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10.00 metri**, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.
  - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Se va stabili prin PUZ, cu următoarele condiționări:
  - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.

- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

- Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3.00 metri**;

- Trama stradala, accesele in zona, parcajele publice, circulatiile pietonale se vor stabili prin PUZ;

- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**.

- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).



- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a art. 5.13 - Parcaje.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisă este **P+2+M** (cca. 15,00m)
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Dacă totuși înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele cladirilor învecinate;
- Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
- În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor, pentru obținerea unor perspective directe susținute.

**Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.**

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate (în special cetatea).
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.
- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj (perspective spre cetatea Rupea).
- Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc.

- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

- Se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.

- În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim **20%** pentru spațiile verzi.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 1.80 metri înălțime din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

- **POT max = 50%**

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

- **CUT max = 1,5**

## **T - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE.**

---

Zona este compusă din terenuri pentru căile de comunicație rutieră (T1) și feroviară (T2).

### **T1 – Subzona căilor de comunicație rutieră**

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

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanței nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate. Se vor respecta propunerile din planșa de Reglementări Circulații și profilurile propuse.

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje pentru salariați și pentru călători
- lucrări de terasamente

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI.**

- Incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.

- Garajele și parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălțime.

**- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:**

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului, funcție de categoria acestuia:

- drumuri naționale - 50 metri;

- drumuri județene - 20 metri;

**ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;

- modernizarea intersecțiilor;

- realizarea spațiilor de parcare;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- panouri independente de reclamă publicitară.

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu /explozie.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor stabili prin PUZ, cu următoarele condiții:

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- accesese și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

### **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ**

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

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

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele

construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcajele și platformele funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- Se vor prevedea plantații înalte în lungul drumurilor cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

#### **T2 – Subzona căilor de comunicație feroviară**

##### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Subzona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată. Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire

trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și liniile de cale ferată.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul organelor publice specializate:

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii 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;

*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. (conform RGU)*

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate 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 electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie și canale libere.



### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate.

În prezentul regulament ***prin zona de siguranță a căii ferate se înțelege fâșia de teren de 20.00 m de o parte și de alta din axul căii ferate de-a lungul acesteia.***

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 necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care să deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.

Depozitarea sau manipularea unor substanțe sau deșeuri de felul celor de la articolul 3.c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. – S.A. amenajările și instalațiile de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurile menționate mai sus se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate pe baza avizului organelor publice specializate.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

Conform documentațiilor de urbanism (PUD și PUZ) și studiilor de specialitate.

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu PUZ, cu următoarele condiții:

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minimum 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

- Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va **obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.**

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- Conform documentațiilor de urbanism

## **G - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

---

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură echipare edilitară, cimitirele, serviciile de salubritate, transportul în comun, piețele comerciale.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală.

G2 - subzona cimitirelor.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

##### **Pentru G1**

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- drumuri interne și platforme;
- parcaje;

- plantații;

**Pentru G2**

- cimitire și clădiri anexe;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- circulații carosabile;
- circulații pietonale;
- parcaje;
- plantații;

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

**Pentru G1** - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme în vigoare;

**Pentru G2** - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.00 metri.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

**Pentru G1** - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

**Pentru G2** – fără obiect

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

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

**Pentru G1**

- Conform documentațiilor de urbanism, a studiilor de specialitate și a studiilor de mediu;

**Pentru G2** – fără obiect

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

### **Pentru G1**

- Amplasarea clădirilor noi sau reconstruite pentru birouri va respecta retragerile specifice străzii pe care se amplasează;

- În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.00 metri;

**Pentru G2** – fără obiect

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**Pentru G1** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

**Pentru G2** – fără obiect

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**Pentru G1** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

**Pentru G2** – fără obiect

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**Pentru G1+G2** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**Pentru G1+G2** - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**Pentru G1** - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 10.00 metri.

**Pentru G2** – fără obiect

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Pentru G1** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

**Pentru G2** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**Pentru G1** - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor și legislației în vigoare.

**Pentru G2** - se vor asigura puncte de apă;

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul în care echipamentele dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **200 mp**.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.

##### **Pentru G1**

- Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafața de min. 20% din total. Spațiul verde va cuprinde aliniamente de arbori și garduri vii de-a lungul căilor de circulație.

##### **Pentru G2**

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

##### **Pentru G1**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

##### **Pentru G2**



- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum 2,00 metri;
- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**Pentru G1** - POT maximum = 50%

**Pentru G2** - fără obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

**Pentru G1** - CUT maximum = 1,5 mp ADC / mp teren

**Pentru G2** - fără obiect

Întocmit,  
Urb. Constantin OLTEANU

Urb. Dana APOSTOL

## ANEXA 1 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- **Lege nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - MO nr. 373 din 10.07.2001**
- Completat de:
- **Lege nr. 162 din 11.07.2011** - MO nr. 503 din 14.07.2011
- **Ordonanța de urgență nr. 7 din 02.02.2011** - MO nr. 111 din 11.02.2011
- **Lege nr. 242 din 23.06.2009** - MO nr. 460 din 03.07.2009
- **Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008** - MO nr. 628 din 29.08.2008
- **Lege nr. 289 din 07.07.2006** - MO nr. 606 din 13.07.2006
- **Ordonanța nr. 69 din 13.08.2004** - MO nr. 773 din 24.08.2004
- Modificat de:
- **Lege nr. 345 din 11.11.2009** - MO nr. 778 din 13.11.2009
- **Lege nr. 168 din 12.06.2007** - MO nr. 406 din 18.06.2007

### *Elemente legislative conexe:*

- **Lege nr. 287 din 17.07.2009** privind Codul civil - MO nr. 511 din 24.07.2009
- Completat și modificat de:
- **Lege nr. 71 din 03.06.2011** - MO nr. 409 din 10.06.2011
- ***Completat și modificat de:***
- **Ordonanța de urgență nr. 79 din 28.09.2011** - MO nr. 696 din 30.09.2011
- ***Rectificat de:***
- **Rectificare din 08.07.2011** - MO nr. 489 din 08.07.2011
- Rectificat de:
- **Rectificare din 08.07.2011** - MO nr. 489 din 08.07.2011
- **Rectificare din 17.06.2011** - MO nr. 427 din 17.06.2011
- Republicat în baza:
- **Lege nr. 287 din 17.07.2009** - MO nr. 505 din 15.07.2011
- **Hotărâre nr. 525 din 27.06.1996** pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - MO nr. 149 din 16.07.1996
- Completat de:
- **Hotărâre nr. 490 din 11.05.2011** - MO nr. 361 din 24.05.2011

- **Hotărâre nr. 960 din 18.11.1999** - MO nr. 567 din 19.11.1999
- Modificat de:
- **Hotărâre nr. 273 din 31.03.2010** - MO nr. 242 din 15.04.2010
- **Hotărâre nr. 855 din 30.08.2001** - MO nr. 576 din 14.09.2001
- **Hotărâre nr. 59 din 04.02.1999** - MO nr. 55 din 08.02.1999
- **Hotărâre nr. 789 din 02.12.1997** - MO nr. 356 din 15.12.1997
- Rectificat de:
- **Rectificare din 26.08.1996** - MO nr. 199 din 26.08.1996
- Republicat în baza:
- **Hotărâre nr. 525 din 27.06.1996** - MO nr. 856 din 27.11.2002
- **Lege nr. 50 din 29.07.1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - MO nr. 163 din 07.08.1991
- Completat de:
- **Lege nr. 125 din 16.10.1996** - MO nr. 259 din 24.10.1996
- Modificat de:
- **Lege nr. 114 din 11.10.1996** - MO nr. 254 din 21.10.1996
- **Lege nr. 114 din 11.10.1996** - MO nr. 393 din 31.12.1997
- **Ordin nr. 30 din 02.11.1995** - MO nr. 283 din 07.12.1995
- **Lege nr. 82 din 20.07.1995** - MO nr. 160 din 25.07.1995
- **Ordonanța nr. 4 din 14.01.1994** - MO nr. 18 din 24.01.1994
- Rectificat de:
- **Rectificare din 12.09.1991** - MO nr. 183 din 12.09.1991
- Republicat în baza:
- **Lege nr. 50 din 29.07.1991** - MO nr. 933 din 13.10.2004
- Completat de:
- **Lege nr. 261 din 07.07.2009** - MO nr. 493 din 17.07.2009
- **Ordonanța de urgență nr. 214 din 04.12.2008** - MO nr. 847 din 16.12.2008
- **Lege nr. 101 din 09.05.2008** - MO nr. 371 din 15.05.2008
- **Lege nr. 376 din 05.10.2006** - MO nr. 846 din 13.10.2006
- **Lege nr. 52 din 08.03.2006** - MO nr. 238 din 16.03.2006
- **Lege nr. 119 din 05.05.2005** - MO nr. 412 din 16.05.2005
- Modificat de:
- **Ordonanța de urgență nr. 85 din 05.10.2011** - MO nr. 716 din 11.10.2011
- **Ordonanța de urgență nr. 228 din 30.12.2008** - MO nr. 3 din 05.01.2009
- **Lege nr. 117 din 02.05.2007** - MO nr. 303 din 07.05.2007

- **Ordonanța de urgență nr. 122 din 24.11.2004** - MO nr. 1152 din 06.12.2004
- Republicat în baza:
- **Lege nr. 199 din 25.05.2004** - MO nr. 487 din 31.05.2004
- **Lege nr. 50 din 29.07.1991**- MO nr. 3 din 13.01.1997
- **Lege nr. 18 din 19.02.1991** a fondului funciar - MO nr. 37 din 20.02.1991
- Completat de:
- **Lege nr. 169 din 27.10.1997** - MO nr. 299 din 04.11.1997
- Modificat de:
- **Ordonanța nr. 57 din 28.08.1997** - MO nr. 225 din 30.08.1997
- **Lege nr. 47 din 04.04.1997** - MO nr. 58 din 08.04.1997
- **Ordonanța de urgență nr. 5 din 31.08.1996** - MO nr. 207 din 02.09.1996
- **Ordonanța nr. 20 din 04.08.1995** - MO nr. 184 din 15.08.1995
- **Ordonanța nr. 46 din 12.08.1994** - MO nr. 241 din 29.08.1994
- **Ordonanța nr. 23 din 21.08.1992** - MO nr. 213 din 28.08.1992
- **Lege nr. 29 din 21.03.1991** - MO nr. 59 din 22.03.1991
- Republicat în baza:
- **Lege nr. 18 din 19.02.1991** - MO nr. 1 din 05.01.1998
- Completat de:
- **Lege nr. 47 din 13.03.2007** - MO nr. 194 din 21.03.2007
- **Ordonanța de urgență nr. 209 din 22.12.2005** - MO nr. 1194 din 30.12.2005
- **Lege nr. 247 din 19.07.2005** - MO nr. 653 din 22.07.2005
- **Lege nr. 545 din 17.10.2001** - MO nr. 659 din 19.10.2001
- **Ordonanța de urgență nr. 102 din 27.06.2001** - MO nr. 350 din 29.06.2001
- Modificat de:
- **Lege nr. 158 din 12.07.2010** - MO nr. 496 din 19.07.2010
- **Lege nr. 71 din 16.04.2010** - MO nr. 258 din 21.04.2010
- **Lege nr. 67 din 31.03.2010** - MO nr. 215 din 06.04.2010
- **Lege nr. 340 din 03.12.2007** - MO nr. 846 din 10.12.2007
- **Lege nr. 341 din 17.07.2006** - MO nr. 626 din 20.07.2006
- **Lege nr. 263 din 27.06.2006** - MO nr. 572 din 03.07.2006
- **Lege nr. 358 din 06.12.2005** - MO nr. 1106 din 07.12.2005
- **Lege nr. 400 din 17.06.2002** - MO nr. 492 din 09.07.2002
- **Lege nr. 218 din 25.11.1998** - MO nr. 453 din 26.11.1998
- **Ordonanța nr. 90 din 26.08.1998** - MO nr. 316 din 27.08.1998
- **Lege nr. 54 din 02.03.1998** - MO nr. 102 din 04.03.1998

- **Ordonanța de urgență nr. 1 din 23.01.1998** - MO nr. 26 din 26.01.1998
- Republicat în baza:
- **Lege nr. 169 din 27.10.1997** - MO nr. 299 din 04.11.1997
- **Lege nr. 33 din 27.05.1994** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - MO nr. 139 din 02.06.1994
- Modificat de:
- **Lege nr. 71 din 03.06.2011** - MO nr. 409 din 10.06.2011
- Completat și modificat de:
- **Ordonanța de urgență nr. 79** - MO nr. 696 din 30.09.2011
- Rectificat de:
- **Rectificare din 08.07.2011** - MO nr. 489 din 08.07.2011
- **Lege nr. 255 din 14.12.2010** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local - MO nr. 853 din 20.12.2010
- Completat și modificat de:
- **Lege nr. 90 din 06.06.2011** - MO nr. 407 din 09.06.2011
- **Lege nr. 89 din 25.05.1999** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române - MO nr. 247 din 01.06.1999
- **Lege nr. 7 din 13.03.1996** cadastrului imobiliar și publicității imobiliare - MO nr. 61 din 26.03.1996
- Completat de:
- **Lege nr. 247 din 19.07.2005** - MO nr. 653 din 22.07.2005
- **Ordonanța de urgență nr. 41 din 27.05.2004** - MO nr. 509 din 07.06.2004
- **Lege nr. 78 din 26.02.2002** - MO nr. 154 din 04.03.2002
- **Ordonanța de urgență nr. 70 din 17.05.2001** - MO nr. 266 din 23.05.2001
- Modificat de:
- **Lege nr. 499 din 12.11.2004** - MO nr. 1069 din 17.11.2004
- **Ordonanța de urgență nr. 291 din 29.12.2000** - MO nr. 706 din 29.12.2000
- Republicat în baza:
- **Lege nr. 7 din 13.03.1996** - MO nr. 201 din 03.03.2006
- Completat de:
- **Lege nr. 71 din 03.06.2011** - MO nr. 409 din 10.06.2011
- **Lege nr. 170 din 16.07.2010** - MO nr. 507 din 21.07.2010

- **Ordonanța de urgență nr. 64 din 30.06.2010** - MO nr. 451 din 02.07.2010
- *Modificat de:*
- **Ordonanța de urgență nr. 81 din 28.09.2011** - MO nr. 704 din 05.10.2011
- **Lege nr. 329 din 05.11.2009** - MO nr. 761 din 09.11.2009
- *Republicat în baza:*
- **Lege nr. 247 din 19.07.2005** - MO nr. 653 din 22.07.2005
- **Lege nr. 10 din 18.01.1995** privind calitatea în construcții - MO nr. 12 din 24.01.1995
- *Modificat de:*
- **Lege nr. 123 din 05.05.2007** - MO nr. 307 din 09.05.2007
- **Lege nr. 587 din 29.10.2002** - MO nr. 817 din 12.11.2002
- **Hotărâre nr. 498 din 24.05.2001** - MO nr. 295 din 05.06.2001
- **Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005** privind protecția mediului - MO nr. 1196 din 30.12.2005
- *Completat de:*
- **Ordonanța de urgență nr. 164 din 19.11.2008** - MO nr. 808 din 03.12.2008
- **Ordonanța de urgență nr. 114 din 17.10.2007** - MO nr. 713 din 22.10.2007
- **Lege nr. 265 din 29.06.2006** - MO nr. 586 din 06.07.2006
- *Modificat de:*
- **Ordonanța de urgență nr. 71 din 31.08.2011** - MO nr. 637 din 06.09.2011
- **Ordonanța de urgență nr. 57 din 20.06.2007** - MO nr. 442 din 29.06.2007
- *Completat de:*
- **Lege nr. 49 din 07.04.2011** - MO nr. 262 din 13.04.2011
- **Ordonanța de urgență nr. 154 din 12.11.2008** - MO nr. 787 din 25.11.2008
- *Modificat de:*
- **Lege nr. 329 din 05.11.2009** - MO nr. 637 din 06.09.2011
- *Rectificat de:*
- **Rectificare din 31.01.2006** - MO nr. 88 din 31.01.2006
- **Ordonanța de urgență nr. 59 din 20.06.2007** privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități - MO nr. 441 din 29.06.2007
- *Modificat de:*
- **Lege nr. 49 din 19.03.2008** - MO nr. 225 din 24.03.2008
- **Lege nr. 343 din 03.12.2007** - MO nr. 846 din 10.12.2007
- **Ordonanța de urgență nr. 108 din 10.10.2007** - MO nr. 698 din 16.10.2007

- **Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - MO nr. 36 din 18.01.2007**
- **Completat și modificat de:**
- **Lege nr. 313 din 12.10.2009 - MO nr. 694 din 15.10.2009**
- **Republicat în baza:**
- **Lege nr. 24 din 15.01.2007 - MO nr. 764 din 10.11.2009**
- **Lege nr. 451 din 08.07.2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 - MO nr. 536 din 23.07.2002**
- **Lege nr. 289 din 15.05.2002 privind perdelele forestiere de protecție - MO nr. 338 din 21.05.2002**
- **Ordin nr. 6 din 07.01.2003, Ordin nr. 139 din 03.02.2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean - MO nr. 122 din 26.02.2003**
- **Lege nr. 82 din 15.04.1998 privind regimul juridic al drumurilor - MO nr. 158 din 22.04.1998**
- **Ordin nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - MO nr. 138 bis din 06.04.1998**
- **Ordin nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice - MO nr. 138 bis din 06.04.1998**
- **Ordin nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor - MO nr. 138 bis din 06.04.1998**
- **Ordonanța nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul drumurilor - MO nr. 221 din 29.08.1997**
- **Modificări și completări:**
- **Lege nr. 82 din 15.04.1998 - MO nr. 158 din 22.04.1998**
- **Republicat în baza:**
- **Ordonanța nr. 43 din 28.08.1997 - MO nr. 237 din 29.06.1998**
- **Completat și modificat de:**
- **Lege nr. 161 din 11.07.2011 - MO nr. 503 din 14.07.2011**
- **Ordonanța de urgență nr. 8 din 02.02.2011 - MO nr. 109 din 11.02.2011**
- **Ordonanța nr. 5 din 26.01.2011 - MO nr. 80 din 31.01.2011**

- **Ordonanța nr. 7 din 29.01.2010** - MO nr. 70 din 30.01.2010
- **Lege nr. 130 din 08.05.2007** - MO nr. 315 din 11.05.2007
- **Lege nr. 10 din 09.01.2007** - MO nr. 28 din 16.01.2007
- **Ordonanța nr. 38 din 09.08.2006** - MO nr. 692 din 14.08.2006
- **Lege nr. 98 din 03.05.2005** - MO nr. 387 din 09.05.2005
- **Ordonanța nr. 21 din 27.01.2005** - MO nr. 102 din 31.01.2005
- **Lege nr. 47 din 17.03.2004** - MO nr. 257 din 23.03.2004
- **Lege nr. 227 din 23.05.2003** - MO nr. 365 din 29.05.2003
- **Ordonanța nr. 26 din 30.01.2003** - MO nr. 66 din 02.02.2003
- **Ordin nr. 1959 din 05.12.2002** - MO nr. 923 din 17.12.2002
- **Lege nr. 413 din 26.06.2002** - MO nr. 490 din 09.07.2002
- **Lege nr. 189 din 16.04.2002** - MO nr. 490 din 09.07.2002
- **Ordonanța nr. 79 din 30.08.2001** - MO nr. 541 din 01.09.2001
- **Ordonanța de urgență nr. 295 din 30.12.2000** - MO nr. 707 din 30.12.2000
- **Ordonanța nr. 132 din 31.08.2000** - MO nr. 434 din 03.09.2000
- **Lege nr. 107 din 25.09.1996 a apelor** - MO nr. 244 din 08.10.1996
- Completat de:
  - **Ordonanța de urgență nr. 64 din 29.06.2011** - MO nr. 461 din 30.06.2011
  - **Lege nr. 146 din 12.07.2010** - MO nr. 497 din 19.07.2010
  - **Ordonanța de urgență nr. 3 din 05.02.2010** - MO nr. 114 din 19.02.2010
  - **Ordonanța de urgență nr. 12 din 28.02.2007** - MO nr. 153 din 02.03.2007
  - **Lege nr. 112 din 04.05.2006** - MO nr. 413 din 12.05.2006
  - **Lege nr. 310 din 28.06.2004** - MO nr. 584 din 30.06.2004
- Modificat de:
  - **Lege nr. 317 din 13.10.2009** - MO nr. 708 din 21.10.2009
  - **Lege nr. 404 din 07.10.2003** - MO nr. 713 din 13.10.2003
  - **Ordonanța de urgență nr. 107 din 05.09.2002** - MO nr. 691 din 20.09.2002
  - **Hotărâre nr. 948 din 15.11.1999** - MO nr. 568 din 22.11.1999
  - **Ordin nr. 662 din 28.06.2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor** - MO nr. 661 din 01.08.2006
  - **Hotărâre nr. 62 din 07.02.1996** privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General - MO nr. 32 din 15.02.1996



- **Ordonanța de urgență nr. 57 din 20.06.2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice - MO nr. 442 din 29.06.2007
- Completat de:
  - **Lege nr. 49 din 07.04.2011** - MO nr. 262 din 13.04.2011
  - **Ordonanța de urgență nr. 154 din 12.11.2008** - MO nr. 787 din 25.11.2008
- Modificat de:
  - **Lege nr. 329 din 05.11.2009** - MO nr. 761 din 09.11.2009
  - **Lege nr. 422 din 18.07.2001** privind protejarea monumentelor istorice - MO nr. 407 din 24.07.2001
- **Ordonanța nr. 43 din 30.01.2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național - MO nr. 45 din 31.01.2000
- Completat și modificat de:
  - **Lege nr. 462 din 12.11.2003** - MO nr. 820 din 19.11.2003
  - **Lege nr. 378 din 10.07.2001** - MO nr. 394 din 18.07.2001
- Republicat în baza:
  - **Ordonanța nr. 43 din 30.01.2000** - MO nr. 352 din 26.04.2005
- ***Completat și modificat de:***
  - **Lege nr. 258 din 23.06.2006** - MO nr. 603 din 12.07.2006
  - **Lege nr. 213 din 17.11.1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - MO nr. 448 din 24.11.1998
- Completat de:
  - **Ordonanța de urgență nr. 206 din 15.11.2000** - MO nr. 594 din 22.11.2000
  - **Ordonanța de urgență nr. 30 din 14.04.2000** - MO nr. 160 din 17.04.2000
- Modificat de:
  - **Lege nr. 71 din 03.06.2011** - MO nr. 409 din 10.06.2011
  - **Hotărâre nr. 482 din 19.05.2010** - MO nr. 369 din 04.06.2010
  - **Hotărâre nr. 210 din 17.03.2010** - MO nr. 200 din 30.03.2010
  - **Hotărâre nr. 1026 din 03.09.2008** - MO nr. 658 din 18.09.2008
  - **Lege nr. 47 din 17.03.2004** - MO nr. 257 din 23.03.2004
  - **Lege nr. 241 din 06.06.2003** - MO nr. 415 din 13.06.2003
  - **Lege nr. 113 din 14.03.2002** - MO nr. 189 din 20.03.2002
  - **Lege nr. 713 din 03.12.2001** - MO nr. 803 din 14.12.2001

- **Lege nr. 363 din 21.09.2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport - MO nr. 806 din 26.09.2006
- **Lege nr. 171 din 04.11.1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa - MO nr. 325 din 24.11.1997
- **Lege nr. 5 din 06.03.2000** privind aprobarea Planului de Amenajare Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - zonele protejate - MO nr. 152 din 12.04.2000
- **Lege nr. 351 din 06.07.2001** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități - MO nr. 408 din 24.07.2001
- **Completat și modificat de:**
  - **Lege nr. 106 din 03.06.2010** - MO nr. 375 din 07.06.2010
  - **Lege nr. 100 din 19.04.2007** - MO nr. 284 din 27.04.2007
  - **Lege nr. 308 din 12.07.2006** - MO nr. 634 din 24.07.2006
  - **Lege nr. 543 din 25.11.2004** - MO nr. 1149 din 06.12.2004
  - **Lege nr. 190 din 26.05.2009** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice - MO nr. 387 din 09.06.2009
  - **Lege nr. 315 din 28.06.2004** privind dezvoltarea regională în România - MO nr. 577 din 29.06.2004
  - **Lege nr. 215 din 23.04.2001** a administrației publice locale - MO nr. 204 din 23.04.2001
- **Completat de:**
  - **Lege nr. 286 din 06.07.2006** - MO nr. 621 din 18.07.2006
  - **Lege nr. 141 din 30.04.2004** - MO nr. 396 din 04.05.2004
  - **Lege nr. 738 din 04.12.2001** - MO nr. 802 din 14.12.2001
  - **Ordonanța de urgență nr. 74 din 24.05.2001** - MO nr. 271 din 25.05.2001
- **Modificat de:**
  - **Lege nr. 393 din 28.09.2004** - MO nr. 912 din 07.10.2004
  - **Lege nr. 340 din 12.07.2004** - MO nr. 658 din 21.07.2004
  - **Lege nr. 161 din 19.04.2003** - MO nr. 279 din 21.04.2003
  - **Lege nr. 216 din 23.04.2002** - MO nr. 288 din 29.04.2002
- **Rectificat de:**
  - **Rectificare din 13.09.2006** - MO nr. 776 din 13.09.2006

- **Rectificare din 07.05.2004** - MO nr. 410 din 07.05.2004
- Republicat în baza:
- **Lege nr. 215 din 23.04.2001** - MO nr. 123 din 20.02.2007
- **Ordonanța de urgență nr. 34 din 19.04.2006** privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii - MO nr. 418 din 15.05.2006
- Completat și modificat de:
- **Lege nr. 278 din 24.12.2010** - MO nr. 898 din 31.12.2010
- **Ordonanța de urgență nr. 76 din 30.06.2010** - MO nr. 453 din 02.07.2010
- **Ordonanța de urgență nr. 72 din 17.06.2009** - MO nr. 426 din 23.06.2009
- **Ordonanța de urgență nr. 19 din 07.03.2009** - MO nr. 156 din 12.03.2009
- **Ordonanța de urgență nr. 228 din 30.12.2008** - MO nr. 3 din 05.01.2009
- **Ordonanța de urgență nr. 143 din 28.10.2008** - MO nr. 805 din 02.12.2008
- **Ordonanța de urgență nr. 94 din 26.09.2007** - MO nr. 676 din 04.10.2007
- **Lege nr. 128 din 05.05.2007** - MO nr. 309 din 09.05.2007
- **Lege nr. 337 din 17.07.2006** - MO nr. 625 din 20.07.2006
- Rectificat de:
- **Rectificare din 01.08.2006** - MO nr. 662 din 01.08.2006
- **Ordin nr. 2701 din 30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - MO nr. 47 din 19.01.2011
- **Ordin nr. 13 din 10.03.1999** N/ pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99 - MO nr. 187 din 30.04.1999
- **Ordin nr. 30 din 02.11.1995, Ordin nr. 34 din 07.11.1995, Ordin nr. 3422 din 01.08.1995, Ordin nr. 4221 din 08.08.1995** (30/1995 – MAPN, 34/N/95 – MLPAT, 3422/1995 – MAI, 4221/1995 – SRI) pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor - MO nr. 283 din 07.12.1995
- **Ordin nr. 536 din 23.06.1997** pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - MO nr. 140 din 03.07.1997
- Modificat de:
- **Ordin nr. 1136 din 27.06.2007** - MO nr. 484 din 19.07.2007

- *Modificat de:*
- Ordin nr. 1507 din 04.09.2007 - MO nr. 626 din 12.09.2007
- Ordin nr. 443 din 09.04.2008 - MO nr. 334 din 30.04.2008
- Ordin nr. 18 din 14.01.2008 - MO nr. 334 din 30.04.2008
- Lege nr. 289 din 11.10.2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată - MO nr. 922 din 17.10.2005
- Lege nr. 101 din 25.04.2006 serviciului de salubritate a localităților - MO nr. 393 din 08.05.2006
- **Completat și modificat de:**
- Lege nr. 224 din 28.10.2008 - MO nr. 743 din 03.11.2008
- Ordonanța de urgență nr. 92 din 26.09.2007 - MO nr. 671 din 01.10.2007
- Hotărâre nr. 349 din 21.04.2005 privind depozitarea deșeurilor - MO nr. 394 din 10.05.2005
- **Completat și modificat de:**
- Hotărâre nr. 1292 din 15.12.2010 - MO nr. 862 din 22.12.2010
- Hotărâre nr. 210 din 28.02.2007 - MO nr. 187 din 19.03.2007
- Ordonanța nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale - MO nr. 86 din 01.02.2002
- Norma metodologică din 02.04.2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale - MO nr. 263 din 16.04.2003
- Ordin nr. 62 din 31.07.1998, Ordin nr. 288 din 31.07.1998, Ordin nr. 1955 din 31.07.1998 (ORDIN nr.62/N/19.o/288/1.955 din 1998) privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale - MO nr. 354 din 16.09.1998
- Ordin nr. 3 din 06.01.2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă - MO nr. 36 din 14.01.2011
- Ordin nr. 49 din 29.11.2007 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 4/2007 - MO nr. 865 din 18.12.2007
- Ordin nr. 47 din 21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea

obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale - MO nr. 611 din 29.08.2003

- Lege nr. 46 din 19.03.2008 privind Codul Silvic - MO nr. 238 din 27.03.2008
- **Completat și modificat de:**
- Lege nr. 156 din 12.07.2010 - MO nr. 496 din 19.07.2010
- Lege nr. 95 din 21.05.2010 - MO nr. 350 din 27.05.2010
- Ordonanța de urgență nr. 16 din 03.03.2010 - MO nr. 147 din 05.03.2010
- Lege nr. 193 din 27.05.2009 - MO nr. 365 din 01.06.2009
- Lege nr. 204 din 24.10.2008 privind protejarea exploatațiilor agricole - MO nr. 734 din 30.10.2008
- Ordin nr. 897 din 07.09.2005, Ordin nr. 798 din 16.09.2005 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol - MO nr. 847 din 19.09.2005
- Lege nr. 138 din 27.04.2004 îmbunătățirilor funciare - MO nr. 369 din 28.04.2004
- **Completat și modificat de:**
- Lege nr. 167 din 02.10.2008 - MO nr. 699 din 14.10.2008
- Ordonanța de urgență nr. 39 din 16.05.2007 - MO nr. 335 din 17.05.2007
- Lege nr. 290 din 07.07.2006 - MO nr. 598 din 11.07.2006
- Lege nr. 233 din 13.07.2005 - MO nr. 648 din 21.07.2005
- Ordonanța nr. 94 din 26.08.2004 - MO nr. 803 din 31.08.2004
- Republicat în baza:
- Lege nr. 138 din 27.04.2004 - MO nr. 369 din 28.04.2004
- **Completat și modificat de:**
- Ordonanța de urgență nr. 82 din 29.09.2011 - MO nr. 694 din 30.09.2011
- Ordonanța de urgență nr. 65 din 29.06.2011 - MO nr. 457 din 30.06.2011
- Ordonanța de urgență nr. 39 din 22.04.2009 - MO nr. 281 din 29.04.2009
- Ordonanța nr. 58 din 21.08.1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România - MO nr. 309 din 26.08.1998
- Lege nr. 347 din 14.07.2004 muntelui - MO nr. 670 din 26.07.2004
- Modificat de:
- Ordonanța de urgență nr. 21 din 27.02.2008 – MO nr. 173 din 06.03.2008
- Republicat în baza:
- Lege nr. 347 din 14.07.2004 – MO nr. 448 din 30.06.2009

- **Lege nr. 153 din 05.07.2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor - MO nr. 493 din 11.07.2011**

**ANEXA 2 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN  
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI RUPEA**

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- **ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- **COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren

(în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.  
Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- **SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.