

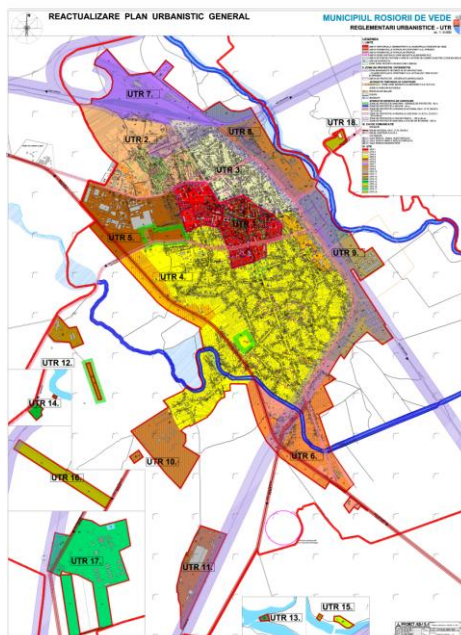


# PROIECT ALBA S.A.

Adresa: ROMANIA, 510006 Alba Iulia, str. Vasile Goldis, nr. 14D  
Cod fiscal: R1761808; Tel: +4 / 0258 - 835636; Fax: +4 / 0258 - 833793  
Email: proiectalba@yahoo.com - societate in reorganizare judiciara

CONTRACT NR. 5425/2015

PROIECT NR. 4911/1/2015



## ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, REGULAMENT LOCAL DE URBANISM MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE

ETAPA III

PROPUNERI - REGLEMENTĂRI

**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

BENEFICIAR: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROȘIORII DE VEDE**

PROIECTANT: **S. C. PROIECT ALBA S. A.**

Director general: arh. Doina-Emilia Harda

Data: aprilie 2015



## CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

### Cuprins

FOAIE DE GARDĂ CONTRACT NR. 12846/2010, PROIECT NR. 4911/2010 ETAPA III.....	1
CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....	2
<b>I. DISPOZIȚII GENERALE.....</b>	<b>3</b>
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....	3
2. BAZA LEGALĂ .....	3
3. DOMENIUL DE APLICARE .....	4
<b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....</b>	<b>5</b>
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	5
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	8
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII. ....	10
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	12
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA .....	12
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII ....	13
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI .....	13
<b>III . ZONIFICARE FUNCȚIONALA.....</b>	<b>14</b>
11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE .....	14
<b>IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.....</b>	<b>15</b>
<b>V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....</b>	<b>17</b>
<b>VI . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....</b>	<b>18</b>
UTR1 - ZONA CENTRALĂ CU VALORI DE PATRIMONIU.....	18
UTR2 - ZONĂ MIXTĂ.....	23
UTR3 - UTR4,A,B,C,D - ZONE REZIDENȚIALE .....	28
UTR6, UTR8 - ZONA PENTRU SERVICII ȘI MICA INDUSTRIE .....	32
UTR 5 – UTR 10 – UTR 11 - ZONE PENTRU INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE.....	36
UTR 13 – – UTR 16 – UTR 17 – UTR19 - PRODUCȚIE AGRICOLĂ.....	36
UTR12, UTR15 - SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE, .....	39
UTR9 - UTR14 - UTR18 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI TEHNICO-EDILITARĂ.....	43
UTR7 - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE .....	46



## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**1.1.** Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare, modificare, schimb de destinație și/sau demolare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității având drept scop asigurarea protecției cadrului natural istoric construit și a peisajului, în același timp cu siguranța circulației și salubritatea publică.

**1.2.** Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic General și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

**1.3.** Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legilor nr. 50/1991 și 350/2001, modificate.

**1.4.** Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și, implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

**1.5.** Piesele desenate fac parte integrantă din prezentul Regulament.

### **2. BAZA LEGALĂ**

**2.1.** La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată prin Legea nr. 242/2009;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13.N/1999;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 80/N/1996, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, aflate în vigoare la momentul elaborării.



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL,  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ȘI  
STUDII DE FUNDAMENTARE, MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE  
ETAPA III – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

---

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil.

**2.2.** Orice modificare a legislației atrage după sine anularea paragrafelor sau articolelor din prezentul Regulament ce nu mai corespund noii legislații.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

**3.1.** Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și, după caz, al celorlalte localități și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ (număr localități componente, număr trupuri, precum și zonele din extravilan care fac obiectul unor prevederi ale Regulamentului).

**3.2.** Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii cadastrului și publicității imobiliare cu nr. 7/1996.

**3.3.** Zonificarea funcțională a localității se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile din Regulamentul general de urbanism și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

**3.4.** Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (UTR) se face conform planșei nr. 3.3. cuprinzând delimitarea UTR - urilor care face parte integrantă din Regulament. *Unitatea teritorială de referință (UTR)* este o subdiviziune urbanistică a teritoriului administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea ori dezvoltarea teritoriului în



concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru:

- agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire;
- determinarea caracteristicilor urbanistice;
- stabilirea indicatorilor urbanistici;
- reglementarea urbanistică omogenă.

3.5. UTR, având de regulă suprafața de 1 -20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar;
- reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

**4.1.** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică se realizează în condițiile respectării prevederilor din regulament.

**4.2.** Autorizarea executării construcțiilor inclusiv a activităților de cercetare în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural se face după obținerea avizului comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național. Zonele construite protejate sunt prezentate în cadrul planșelor de REGLEMENTĂRI ale Planului urbanistic general.

**4.3.** În zonele cu situri arheologice protejate, aflate în Lista monumentelor, eliberarea Autorizației de construcție este condiționată de obținerea prealabilă a descărcării de sarcină arheologică și a Avizului scris în acest sens, din partea organelor Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național pentru terenul unde urmează să fie amplasată noua construcție. Această prevedere este valabilă și pentru lucrările de rețele și cabluri subterane care se efectuează în zonă.



**4.4. În zonele cu monumente arhitectonice protejate aflate în Lista monumentelor, autorizarea lucrărilor de restaurare, schimb de destinație, modernizare, construcții noi se autorizează după obținerea Avizului Comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național ierarhizat după importanța monumentului.**

**Zonele cu monumente, situri de arheologie, istorie și arhitectură protejate sunt cele cuprinse în "Lista monumentelor istorice 2004 actualizată" :**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Cod LMI 2004</b>	<b>Denumire</b>	<b>Localitate</b>	<b>Adresă</b>	<b>Datare</b>
1.	<b>265</b>	TR-II-m-B-14405 Depoul C.F.R. ROȘIORII Nord municipiul ROȘIORII DE VEDE În incinta gării de est înc. sec. XX			
2.	<b>266</b>	TR-II-a-B-14406 Ansamblul urban "Calea Dunării" municipiul ROȘIORII DE VEDE Calea Dunării, frontul nr. 54-58 - până la limita posterioară a loturilor			
3.	<b>267</b>	TR-II-a-B-14407 Ansamblul urban "Str. Tudor Vladimirescu" municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Tudor Vladimirescu, frontul nr. 11-13 - până la limita posterioară a loturilor			
4.	<b>268</b>	TR-II-a-B-14408 Ansamblul urban "Str. 9 Mai" municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. 9 Mai, frontul nr. 2-4 – până la limita posterioară a loturilor			
5.	<b>269</b>	TR-II-a-B-14409 Ansamblul urban "Str. Sf. Teodor" municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Sf. Teodor, frontul cuprins între nr. 2 -16 - până la limita posterioară a loturilor			
6.	<b>270</b>	TR-II-a-B-14410 Ansamblul urban "Str. Oltului" municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Oltului, frontul de la imobilul clasat "Casa Burdescu" - până la intersecția cu str. Republicii, până la limita posterioară a loturilor			
7.	<b>271</b>	TR-II-a-B-14411 Ansamblul urban "Str. Mărășești" municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Mărășești ambele fronturi între nr. 1 -51 și nr. 2-52 - până la limita posterioară a loturilor			
8.	<b>272</b>	TR-II-m-B-14412 Casa Parascopol municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. 9 Mai 2 sf. sec. XIX			
9.	<b>273</b>	TR-II-m-B-14413 Casa Bădescu municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. 9 Mai 4 1913			
10.	<b>274</b>	TR-II-m-B-14414 Biserica "Sf. Ilie" municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Caragiale Ion Luca 73, 1804, adăugiri 1833			
11.	<b>275</b>	TR-II-m-B-14415 Cinematograful "Carpați" municipiul ROȘIORII DE VEDE Bd. Carpați 14, înc. sec. XX			
12.	<b>276</b>	TR-II-m-B-14416 Casa municipală de Cultură municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Cuza Alexandru Ioan 20, sf. sec. XIX			
13.	<b>277</b>	TR-II-m-B-14417 Casa Lincă municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Cuza Alexandru Ioan 24, 1913			
14.	<b>278</b>	TR-II-m-B-14418 Școala de meserii municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Cuza Alexandru Ioan 129, 1905			
15.	<b>279</b>	TR-II-m-B-14419 Primărie municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Dunării 58, 1912			





**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL,  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ȘI  
STUDII DE FUNDAMENTARE, MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE  
ETAPA III – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

---

16. **280** TR-II-m-B-14420 Casa Stângă, azi Muzeu orășenesc municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Dunării 68, sf. sec. XIX
17. **281** TR-II-m-B-14421 Școala veche, azi Școala gen. nr. 2 municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Dunării 126, 1892
18. **282** TR-II-m-B-14422 Biserica "Sf. Ioan" municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Eminescu Mihai, 1845
19. **283** TR-II-m-B-14423 Gara de Est municipiul ROȘIORII DE VEDE Aleea Gării de Est, 1889
20. **284** TR-II-m-B-14424 Turn de apă municipiul ROȘIORII DE VEDE Aleea Gării de Est În incinta Gării de est, înc. sec. XIX
21. **285** TR-II-m-B-14425 Biserica "Adormirea Maicii Domnului" municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Ipătescu Ana 168, 1836
22. **286** TR-II-m-B-14426 Uzina electrică municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Mărășești 43, 1914
23. **287** TR-II-m-B-14427 Judecătoria municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Mărășești 52A ,1912
24. **288** TR-II-m-B-14428 Baia publică municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Mărășești 57, 1916
25. **289** TR-II-m-B-14429 Moara Georgescu municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Oltului 19, 1910
26. **290** TR-II-a-B-14430 Ansamblul bisericii "Sf. Împărați" - municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Oltului 28, 1832 - 1835
27. **291** TR-II-m-B-14430.01 Biserica "Sf. Împărați"- Serdăreasa municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Oltului 28, 1832 - 1835
28. **292** TR-II-m-B-14430.02 Zid de incintă municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Oltului 28, sec. XIX
29. **293** TR-II-m-B-14431 Casa Burdescu municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Oltului 29, 1913
30. **294** TR-II-m-B-14432 Liceul "Anastasescu" municipiul ROȘIORII DE VEDE Bd. Republicii 11, 1919
31. **295** TR-II-m-B-14433 Fabrica de Ulei municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Republicii 47, 1947
32. **296** TR-II-m-B-14434 Casa Olimpia Popescu municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Sf. Teodor 4 înc. sec. XX
33. **297** TR-II-m-B-14435 Casa Nicu Trăilă municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Sf. Teodor 5, înc. sec. XX
34. **298** TR-II-m-B-14436 Casa Ionel Anastasescu municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Sf. Teodor 7, înc. sec. XX
35. **299** TR-II-m-B-14437 Casa dr. Ștefan Noica municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Sf. Teodor 9, sf. sec. XIX
36. **300** TR-II-m-B-14438 Casa Daia municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Sf. Teodor 10, înc. sec. XX



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL,  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ȘI  
STUDII DE FUNDAMENTARE, MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE  
ETAPA III – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

---

37. **301** TR-II-m-B-14439 Casa Manolescu municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Sf. Teodor 11, înc. sec. XX
38. **302** TR-II-m-B-14440 Casa Mamut municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Sf. Teodor 13, 1899
39. **303** TR-II-m-B-14441 Catedrala "Sf. Teodor Tiron" municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Sf. Teodor 114, 1818
40. **304** TR-II-m-B-14442 Biserica "Cuvioasa Paraschiva" municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Sfânta Vineri 24, 1836
41. **305** TR-II-m-B-14443 Biserica "Sf. Cruce" municipiul ROȘIORII DE VEDE Str. Viilor 161, 1849
42. **387** TR-III-m-B-14519 Bustul lui Nicolae Bălcescu, municipiul ROȘIORII DE VEDE, Parcul Gării de Nord
43. **392** TR-IV-m-B-14520 Cavoul Arizan, municipiul ROȘIORII DE VEDE, str. Popescu Stelian în cimitir

**Situri arheologice declarate zone de interes prioritar:**

- Situl arheologic "*Urluiu*" - *Castellum* (cod LMI = TR-I-s-A-14221) = castru roman situat la sud-vest de oraș, spre satul Belitori - Troianul.
- Situl arheologic "*Cetatea cazacilor*" - *Cetate de pământ* (cod LMI = TR-I-s-B-14222) = cetatea de pământ datată din perioada geto-dacică și refolosită în evul mediu timpuriu.

Lucrările de restaurare la clădirile monument vor fi realizate din materiale compatibile cu epoca în care a fost construită clădirea.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

**5.1.** Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor din regulament ; zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI PUG.

**5.2.** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din regulament.





**5.3.** Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor din regulament.

**5.4.** Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a căii ferate sau a drumurilor naționale este permisă în afara limitelor de 100 m pentru calea ferată și 22 m pentru drumurile naționale.

**5.5.** Materiale și tehnici de lucru utilizate la construcții noi și la lucrările de supraetajare și modernizare.

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale tradiționale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

**5.6.** Siguranța și stabilitatea construcțiilor

Se interzice demolarea de pereți chiar și subțiri, crearea de goluri în zidurile interioare și exterioare, demolarea unor elemente din structura șarpantei sau orice alte modificări ce ar putea afecta stabilitatea construcțiilor.

Oricare din modificările enumerate mai sus se pot autoriza și executa doar pe baza unei documentații avizate de către Inspectoratul de Stat pentru Calitatea în Construcții.

**5.7.** Lucrări de organizare de șantier

Lucrările de organizare de șantier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdărirea sau degradarea domeniului public.

Pentru perioada cât se folosește trotuarul sau strada pentru lucrări de organizare de șantier, constructorul va obține autorizație de la Primărie și va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

**5.8.** Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție la construcțiile care nu sunt monumente:

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, terase, învelitorii atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioare și exterioare dacă se păstrează forma golurilor și a tâmplăriei;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor situate pe arterele principale de circulație;

- reparații și modificări la instalațiile interioare;

- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilități;



- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare: tencuieli, placaje și altele asemenea, fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive.

#### **5.9. Cerințe privind izolarea fonică**

În cazul în care în același imobil se află spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe.

Măsurile de protecție fonică vizează elementele de planșeu, de pereți de separație între funcțiuni sau locuințe diferite, cât și izolarea instalațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

#### **5.10. Apărarea interesului public**

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșituri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil.

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

**6.1.** Vor fi autorizate doar acele construcții noi și extinderi, supraetajări sau modificări ce se încadrează în regimurile de aliniere, retrageri, înălțime, procente de ocupare a terenului prevăzute pentru zona/UTR- subzona respectivă.

#### **6.2. Clădiri înalte**

Prin excepție, se pot autoriza în cadrul anumitor subzone și clădiri înalte, nu în zona de rezervație istorică. Amplasarea și autorizarea construcțiilor înalte se va face în urma unui P.U.Z. prin care se vor aproba alte funcțiuni, regim de înălțime, aliniere, P.O.T., C.U.T.

#### **6.3. Aspectul exterior al clădirilor**

- Clădirile noi sau modificarea /restaurarea/reconstrucția se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaj.
- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- Nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție) cu clădirile valoroase existente pe parcele.
- Se interzice folosirea materialelor improprii pentru zona (azbociment, tablă), fiind recomandată utilizarea materialelor și culorilor tradiționale (țiglă ceramică solzi, tencuieli de var colorate în masă).

#### **6.4. Regim de construire**



Există următoarele tipuri de regim de construire :

- *regim de construire închis*: frontul spre stradă construit de la o margine laterală la cealaltă a lotului ( ex. Zona Centrală);
  - *regimul de construire semideschis* : cu clădirile așezate spre marginea laterală a lotului , cealaltă latura rămânând liberă cu intrare în curte, minim 2 ,5 m;
  - *regimul de construire deschis* cu distanțele laterale minime de 3,0 m pe toate laturile; .
  - *regimul de construire grupat (cuplat)* în care clădirile din doua sau mai multe parcele sunt lipite pe o latura comuna, celelalte laturi fiind libere.
- Tipul de regim de construire este specificat fiecărei zone/UTR - subzone și precizat în cadrul acesteia.

**6.5. Retragera minimă obligatorie**

În sensul prezentului Regulament, retragera minimă obligatorie spre stradă (aliniament) se consideră față de limita domeniului public-privat.

**6.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare.**

Corpul principal spre stradă se amplasează în funcție de tipul de regim de construire: pe limita lotului, la regimul de construire închis sau păstrând distanțele din Codul Civil pentru regimul de construire semideschis sau deschis. Corpurile anexa pot fi amplasate și pe limitele laterale sau posterioare ale lotului, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,0 m și lungimea de 12,0 m.

**6.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Pe aceeași parcelă pot fi amplasate mai multe clădiri ce vor respecta între ele distanțele egale cu înălțimea la cornișă a clădirilor dar nu mai puțin de 3,0 m de aliniament. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5,0 m;

**6.8. Înălțimea construcțiilor**

Se vor autoriza doar construcțiile ce se încadrează în regimul de înălțime și aliniere al zonei.

**6.9. Înălțimea la cornișă**

Înălțimea la cornișă se măsoară de la bordura trotuarului și în cazul terenurilor în pantă la mijlocul laturii dinspre stradă a lotului. Înălțimea este măsurată până la partea superioară a cornișei, spre stradă. În cadrul acoperișului se admit : frontoane, lucarne, alte forme, cu condiția ca acestea să nu depășească o treime din suprafața totală a acoperișului .

**6.10. Înălțimea totală a clădirilor .**



Înălțimea totală a clădirilor este definită pentru fiecare zonă sau subzonă și se măsoară de la bordura trotuarului la partea cea mai înaltă a clădirii .  
Prin excepție se pot autoriza clădirile de la pct. 6.2.

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

- 7.1.** Se vor autoriza construcții doar pe parcelele ce au asigurat accesul auto direct sau prin servitute dintr-un drum public.
- 7.2.** Se vor autoriza doar acele construcții ce au prevăzut pe terenuri proprii numărul de locuri de parcare-garare corespunzător capacității fiecărei funcțiuni.
- 7.3.** Eliberarea autorizației de construcție poate fi condiționată de realizarea unor străzi private și a oricăror altor amenajări (lărgiri, bandă de accelerație, racorduri la drum) necesare pentru siguranța circulației

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

- 8.1** Se vor autoriza doar acele construcții ce pot fi racordate la rețelele edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate
- 8.2.** În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- 8.3.** Vor fi autorizate doar construcțiile racordate la canalizare în sistem centralizat . Prevederile prezentului aliniat se referă atât la clădiri industriale și agricole, locuințe, cât și la grajdurile și cotețele de porci din gospodăriile proprii ale populației .  
Prin excepție, autorizarea construcțiilor cu stații de epurare proprii este permisă doar în situațiile în care în zonă nu există rețele de canalizare. Stațiile de epurare și fosele septice vor fi pozate la o cota ce va permite racordarea lor ulterioară la rețelele publice .
- 8.4.** Lucrări de organizare de șantier.  
Pentru ocuparea temporară a domeniului public, subtraversări și racorduri se va obține avizul Primăriei. După terminarea lucrărilor, constructorul este obligat să refacă pavajul, spațiile verzi și să elibereze amplasamentul de orice materiale.  
Constructorul răspunde pentru semnalizarea corespunzătoare a lucrărilor de pe domeniul public în timpul execuției și protejarea circulației pietonale și auto .



## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

**9.1.** Se pot autoriza construcții doar pe terenurile ce au suprafața minimă 300m sau 900 m conform detalierilor din zonele funcționale.

**9.2.** Se pot autoriza doar construcțiile pe terenurile ce au lățimea minimă spre stradă de 8m sau 12 m. În zonele protejate se va păstra parcelarul istoric neschimbat.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

**10.1** Procentul de ocupare a terenului ( POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**10.2** Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

**POT și CUT sunt precizate în cadrul fiecărui UTR. Valorile din prezentul Regulament sunt valori maxime, putând fi autorizate oricând construcții cu POT și CUT inferior celui maxim admis pentru zonă.**

**10.3.** Proprietarii sunt obligați să-și întrețină spațiile verzi (grădini, gazon, spații plantate cu flori, arbuști decorativi, pomi fructiferi). În fiecare primăvară vor fi tăiate crengile care depășesc limita proprietății.

**10.4.** Depozitarea gunoiului este permisă doar în spațiile amenajate și în pubele de unde va fi ridicat de către firme specializate.



**10.5.** Depozitarea materialelor de construcții se va face doar pe terenul propriu. Pentru lucrările ce necesită ocuparea domeniului public (schele pe fațada, lucrări de racorduri la rețele) se va obține o autorizație specială din partea Primăriei.

**10.6.** Constructorii vor lua măsuri de protecție a pietonilor în cazul schelelor, prevăzându-le cu plase și alte mijloace ce vor împiedica căderea accidentală a materialelor de construcții pe domeniul public.

**10.7.** Împrejmuiri.

Proprietarii sunt obligați să-și împrejmuiască terenurile și să întrețină împrejmuirile.

### **III . ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

#### **11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

**11.1.** Zonele funcționale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa nr.3.1.- REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ și în planșa nr.3.3. cuprinzând UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

**11.2.** Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

**11.3.** Zone și subzonele funcționale sunt următoarele:

<b>L</b>	<b>ZONA PENTRU LOCUINȚE</b>
<b>IS</b>	<b>ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII</b>
<b>ID</b>	<b>ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE</b>
<b>A</b>	<b>ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE</b>
<b>SP</b>	<b>ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT</b>
<b>DS</b>	<b>ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ</b>
<b>GC</b>	<b>ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ</b>
<b>TE</b>	<b>ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ</b>
<b>C</b>	<b>ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE</b> cu subzonele: Cr - căi de comunicație rutiere Cf - căi de comunicație feroviare
<b>TA</b>	<b>ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE</b>





## IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

### 12. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

**12.1.** Pentru fiecare unitate teritorială de folosință și zonă funcțională conform 11.3., prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole (1) generalități, (2) utilizare funcțională, (3) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, astfel .

#### **Capitolul 1 – Generalități**

**Art. 1.** Tipurile de subzone funcționale

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

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

#### **Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

**Art. 4.** Utilizări permise

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

(Acestea se stabilesc pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri, zone naturale protejate de interes local sau național, zone construite protejate de interes local sau național, zona de protecție a platformelor meteorologice, zona de protecție a infrastructurii feroviare, zona de protecție a drumurilor publice, zona de protecție în jurul cursurilor de apă, lacuri de acumulare, diguri, alte zone protejate).

**Art. 6.** Interdicții temporare

( până la elaborarea unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă, și necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice).

**Art. 7.** Interdicții permanente

(stabilite pentru următoarele motive: riscuri naturale previzibile, riscuri tehnologice grave, grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului, atunci când regulamentul unei zone protejate stabilește acest lucru). Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

#### **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Se specifică acele zone și subzone în care prevederile Regulamentului de urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului general de urbanism.

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

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

**Art. 10** - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.

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



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

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 13** - Accese carosabile

**Art. 14** - Accese pietonale

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Art. 15** - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

**Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

**Art. 16** - Parcelare

**Art. 17** - Înălțimea construcțiilor

**Art. 18** - Aspectul exterior al construcțiilor

**Art. 19** - Procentul de ocupare al terenului

**Art. 20** - Coeficientul de utilizare al terenului

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**Art. 21** - Parcaje

**Art. 22** - Spații verzi

**Art. 23** - Împrejuriri

**12.2.** Autorizarea realizării construcțiilor se va face de regulă cu respectarea zonificării funcționale a intravilanului propus precum și a prescripțiilor conținute în Regulamentul General de Urbanism și în Regulamentul Local de Urbanism aferent documentațiilor urbanistice.

**12.3.** Construcțiile și amenajările cu alte destinații incluse într-o zonă cu funcțiune dominantă trebuie să se compatibilizeze cu aceasta, evitându-se incomodările și disfuncționalitățile, urmărindu-se integrarea în structura stabilită prin P.U.G.

**12.4.** De asemenea se interzice realizarea construcțiilor și a amenajărilor cu destinație incompatibilă cu zona care le include. Documentația P.U.G. stabilește direcțiile de dezvoltare a localității, în care armonizarea propunerilor cu zonificarea existentă ocupă un loc primordial, de aceea, respectarea acesteia devine literalmente imperioasă.



## V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

**13.1. - TA – Terenuri agricole** - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa nr. 1. - ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din extravilanul localității sunt permise doar în condițiile legii privind construcțiile din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii, este interzisă.

**13.2. - TF – Terenuri forestiere** - Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în terenurile forestiere sunt permise în condițiile legii.

**13.3. - TH – Terenuri aflate permanent sub ape** - Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zonele de protecție a platformelor meteorologice și cele inundabile sunt interzise.

**13.4. - TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație** - Autorizarea executării construcțiilor de orice fel pe terenurile ocupate și/ sau destinate domeniului public aferent circulațiilor rutiere și feroviare este permisă doar pentru lucrările de construcție, reparație, modernizări ale căilor de circulație.

Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de protecție a drumului național 22 m din ax.

Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de protecție a caii ferate 100 m din ax.

**13.5. - TN – Terenuri neproductive** - Pe terenurile neproductive sunt permise lucrări de îmbunătățire funciară.

**13.6. - TS – Terenuri cu destinație specială** - Pe terenurile cu destinație specială sunt permise lucrări de construcție în condițiile legii, respectiv cu avizul deținătorilor acestor terenuri.



## VI . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Teritoriul intravilan al municipiului Roșiorii de Vede a fost divizat în 19 UTR conform Planșei nr. 3.3. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – UTR, care face parte integrantă din prezentul regulament.

### UTR1 - ZONA CENTRALĂ CU VALORI DE PATRIMONIU

**S = 74,31 ha**

DELIMITARE conform plan UTR1:

Strada SEGENT IZBICEANU  
Strada CARPAȚI  
Strada MĂRĂȘTI  
Strada LOCOTENENT DOGEANU  
Bulevardul SFÂNTA VINERI  
Strada BUZEȘTI  
Strada MIHAI BRAVU  
Strada GALA GALACTION  
Strada LT. BĂLCESCU  
Strada I. L. CARAGIALE  
Strada A. I. CUZA  
Strada MALURESCU

Zona cuprinde nucleul istoric format cu inserții de locuințe colective care necesită reabilitare urbană. Conține funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate, polarizatoare ale interesului public la nivel local. Zona centrală constituie nucleu și pol principal de interes general (servicii și echipamente publice).

### Capitolul 1 – Generalități

**Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :**

- L ZONA PENTRU LOCUINȚE** cu subzonele:  
L1 - INDIVIDUALE  
L2 - COLECTIVE
- IS ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII**
- SP ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT**
- C ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE**  
Cr - căi de comunicație rutiere



În principal UTR1 cuprinde următoarele:

- clădirilor monument, la care orice intervenție se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor;
- principalele dotări de interes public;
- locuire tradițională;
- spații plantate.

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

INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE care deserveșc întreg municipiul.

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

LOCUIRE, SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI SPORT-TURISM - AGREMENT

**Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

**Art. 4. Utilizări permise**

- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale;
- activități asociative diverse;
- servicii profesionale, colective și personale, turism cultural și de afaceri;
- alte spații de recepție, comerț, expoziții, recreere,
- locuire tradițională.

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

- în zonele protejate extinderile de clădiri se vor face numai pentru completarea fronturilor deștructurate sau către interiorul parcelelor, în cazul comasărilor parcelelor se vor menține amprentele vechii lotizări, schimbările de profil/ reconversiiile funcționale se admit cu condiția să nu modifice peisajul natural și construit ce constituie cadrul patrimoniului de interes local, să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap loco motor.
- în cadrul zonei centrale este permisă creșterea doar a animalelor mici de companie, până la 5 buc.
- **Orice intervenție în zona protejată se face cu avizul conform al Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național.**

**Art. 6. Interdicții temporare**

**Întreg UTR1 necesită elaborare P.U.Z. pentru detalierea reglementărilor.**

Până la elaborarea unei documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona protejată privind necesitatea și modul realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice, orice intervenție în zona protejată se face cu avizul conform al Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național.

**Art. 7. Interdicții permanente:**



- orice activități ce pot provoca degradarea clădirii protejate care face obiectul valorii de patrimoniu de interes local;
- orice alte activități care nu corespund caracterului unic și reprezentativ al zonei centrale și/sau protejate și prin aceasta prezintă riscul alterării caracterului și valorii de patrimoniu al sitului;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Se va face astfel încât să asigure o bună însorire:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu cele din amplasarea tradițională (înălțimea la cornișă a clădirii);
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

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

se va face respectând aliniamentele obligatorii la fronturile stradale marcate pe plan UTR1 care face parte integrantă din prezentul regulament.

##### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.**

Nu este cazul

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

- clădirile de locuit se vor amplasa pe aliniamentele obligatorii la fronturile stradale sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- serviciile publice vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **30,00** metri;
- pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, amplasarea clădirilor publice/locuințe va fi pe aliniament sau va respecta retragerile caracteristice străzii respective.

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





- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.0** la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, 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 ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la distanța specifică tipului de lotizare din care face parte.

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

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

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

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor păstra și extinde traseele pietonale existente.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile branșamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

#### **Art. 16 – Parcelare**

În zonele protejate se va păstra parcelarul istoric.

#### **Art. 17 - Înălțimea construcțiilor**



- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei se va menține neschimbata, în cazul inserției unor echipamente publice, aceasta nu va depăși distanța dintre aliniamente (autorizata numai prin PUZ,).

**Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- clădirile noi sau modificarea/restaurarea/reconstrucția se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele;
- se interzice folosirea materialelor improprie pt. zonă, fiind recomandată utilizarea materialelor și culorilor tradiționale.

**Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului**

- va fi menținut cel existent.

**POT max. = 25 % pentru dotări**

**POT max. = 70 % pentru locuințe**

**Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis**

- va fi menținut cel existent dar este posibilă mărirea CUT cu 0,6 din ADC, în condițiile realizării unor spații utile în cadrul șarpantelor existente (transformare pod în mansardă, fără modificarea volumetriei actuale acolo unde este posibil).

**CUT max. =2,0 pentru locuințe**

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**Art. 21 – Parcaje**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurat cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

**Art. 22 - Spații verzi**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înnierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;



- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va evita folosirea pavelelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

**Art. 23 - Împrejmuiri**

- gardurile tradiționale vor fi menținute;
- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei (metal, beton) ;
- gardurile spre stradă vor fi realizate în sistem tradițional ( adaptate tipului de construcție);
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe in pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

**UTR2 - ZONĂ MIXTĂ**

**S=84,05ha**

DELIMITARE conform plan UTR2:

Aleea GĂRII

Strada CARPAȚI

Strada SERGENT IZBICEANU

Strada OLTULUI

**Capitolul 1 – Generalități**

**Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :**

- L            ZONA PENTRU LOCUINȚE**      cu subzonele:
- L1            - INDIVIDUALE
  - L2            - COLECTIVE
- IS            ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII** cu subzonele:
- SP            ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT**
- C            ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE**
- Cr            - căi de comunicație rutiere
  - Cf            - căi de comunicație feroviara
- ID            ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE**

Amplasată în partea de nord – vest, între UTR1 – ZONA CENTRALĂ, UTR3 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ , UTR7 – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ și UTR5 – ZONA INDUSTRIALĂ VEST, în principal cuprinde următoarele:

- dotări dispersate de interes public;
- locuințe tradiționale având regim de înălțime P, P+1 combinate cu locuințe colective având regim de înălțime P+4;



- spații plantate – Parcul Nicolae Bălcescu;
- unități mici industriale.

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

LOCUIRE

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

LOCUIRE, SERVICII, SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI SPORT-TURISM - AGREMENT

**Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

**Art. 4. Utilizări permise**

- locuire;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- servicii tehnice și profesionale, centre de informare, activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, turism cultural și de afaceri, alte spații de recepție, comerț, expoziții, recreere;
- unități mici specializate în activități de producție în domeniul manufacturiere;
- spații pentru învățământ, restaurante, ateliere de întreținere,
- spații sociale și medicale, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, comerț en détail de mici dimensiuni, în spații amenajate adecvat zonei.

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

**- sunt cele din zona de separație între zonele de locuințe individuale și cele colective care necesită reglementări speciale;**

- orice construcție, extinderile de clădiri existente/dezafectările de clădiri improprie/ provizorii, schimbările de profil/ reconversile funcționale din această zonă, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- în cadrul zonei este premisa creșterea animalelor, cu condiția racordării cotețelor și grajdurilor la rețeaua de canalizare și a respectării normelor sanitare privind amplasarea acestora.

**Art. 6. Interdicții temporare**

Nu este cazul

**Art. 7. Interdicții permanente:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- zonele de protecție sanitară și de protecție a drumurilor și căilor ferate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;



- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Se va face astfel încât să asigure o bună însorire:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu cele din amplasarea tradițională (înălțimea la cornișă a clădirii);
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

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

se va face respectând aliniamentele obligatorii la fronturile stradale marcate pe planul UTR care face parte integrantă din prezentul regulament.

##### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.**

În zonele de protecție se va face în condițiile menționate în avizul obținut.

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

- clădirile de locuit se vor amplasa pe aliniamentele obligatorii la fronturile stradale marcate pe plan UTR sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- serviciile publice vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **30,00** metri;
- pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, amplasarea clădirilor publice/locuințe va fi pe aliniament sau va respecta retragerile caracteristice străzii respective.

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

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.0** la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, 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 ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de **5,0** metri;



- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la distanța specifică tipului de lotizare din care face parte;

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

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

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

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile branșamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

#### **Art. 16 – Parcelare**

- Sunt construibile parcelele având suprafața minimă de 300mp .

#### **Art. 17 - Înălțimea construcțiilor**

- înălțimea maximă admisibilă va fi de P+4 E în zona locuințelor colective și P+1+M zona locuințelor individuale
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei se va menține neschimbata, în cazul inserției unor echipamente publice, aceasta nu va depăși distanța dintre aliniamente (autorizată numai prin PUZ,).

#### **Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- clădirile noi sau modificarea/restaurarea/reconstrucția se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;





- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele;
- se interzice folosirea materialelor improprie pt. zonă, fiind recomandată utilizarea materialelor și culorilor tradiționale.

**Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului**

- va fi pentru:      **POT max. = 40 % pentru locuințe individuale P+1, 2**
- POT max. = 25 % pentru locuințe colective P+2, 4**
- POT max. = 25 % pentru dotări sau conform HG525/1996**
- POT max. = 15 % pentru spații verzi amenajate**

**Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis**

- va fi pentru:      **CUT max. = 1 pentru locuințe individuale P+1, 2**
- CUT max. = 0,8 pentru locuințe colective P+2, 4**

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

**Art. 21 – Parcaje**

- \_ staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

**Art. 22 - Spații verzi**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va evita folosirea pavelelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

**Art. 23 - Împrejurimi**

- gardurile tradiționale vor fi menținute;
- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau impropriei zonei (metal, beton) ;
- gardurile spre stradă vor fi realizate în sistem tradițional ( adaptate tipului de construcție);
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe în pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.



## **UTR3 - UTR4,A,B,C,D - ZONE REZIDENȚIALE**

**UTR3 S= 78,93 ha**  
**UTR4 S=424,97 ha**

Delimitarea și caracteristicile sunt conform planșelor UTR3 - UTR4,

### **Capitolul 1 – Generalități**

**Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :**

**L ZONA PENTRU LOCUINȚE**  
**IS ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII**  
**SP ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT**  
**C ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE**  
Cr - căi de comunicație rutiere  
Cf - căi de comunicație feroviara  
**GC ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ**  
**TE ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

În principal cuprind următoarele:

- zonă monumente istorice și de arhitectură
- locuințe individuale având regim de înălțime P, P+1;
- dotări de interes public și servicii;
- spații plantate.

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

LOCUIRE

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

LOCUIRE și SERVICII

### **Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

**Art. 4. Utilizări permise**

- locuire;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- servicii tehnice și profesionale, centre de informare ,activități asociative diverse; - - servicii profesionale și personale, turism cultural și de afaceri, alte spații de recepție, comerț, recreere;
- unități mici specializate în activități de producție în domenii manufacturiere;
- spații pentru învățământ ,restaurante, ateliere de întreținere,
- spații sociale și medicale, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, comerț en detaille de mici dimensiuni, în spații amenajate adecvat zonei.



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

- orice construcție, extinderile de clădiri existente/dezafectările de clădiri improprii/ provizorii, schimbările de profil/ reconversiile funcționale din această zonă, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- în cadrul zonei este premisa creșterea animalelor, cu condiția racordării cotețelor și grajdurilor la rețeaua de canalizare și a respectării normelor sanitare privind amplasarea acestora.

**Art. 6. Interdicții temporare**

Nu este cazul

**Art. 7. Interdicții permanente:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- zonele de protecție sanitară și de protecție a drumurilor și căilor ferate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Se va face astfel încât să asigure o bună însorire:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu cele din amplasarea tradițională (înălțimea la cornișă a clădirii);
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

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

se va face respectând aliniamentele obligatorii la fronturile stradale marcate pe planul UTR care face parte integrantă din prezentul regulament.

**Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.**

În zonele de protecție se va face în condițiile menționate în avizul obținut.

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



- clădirile de locuit se vor amplasa pe aliniamentele obligatorii la fronturile stradale sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- serviciile publice vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **30,00** metri;
- pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, amplasarea clădirilor publice/locuințe va fi pe aliniament sau va respecta retragerile caracteristice străzii respective.

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

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.0** la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, 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 ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la distanța de 2 m;

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 13 - Accese carosabile**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

**Art. 14 - Accese pietonale**

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;



- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile branșamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

#### **Art. 16 – Parcelare**

- Sunt construibile parcelele având suprafața minimă de 300mp .

#### **Art. 17 - Înălțimea construcțiilor**

- înălțimea maximă admisibilă va fi de P+1+M zona locuințelor individuale;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei se va menține neschimbata, în cazul inserției unor echipamente publice, aceasta nu va depăși distanța dintre aliniamente (autorizata numai prin PUZ,).

#### **Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- clădirile noi sau modificarea/restaurarea/reconstrucția se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele;
- se interzice folosirea materialelor improprie pt. zonă (azbociment, tabla), fiind recomandată utilizarea materialelor și culorilor tradiționale (țiglă ceramica solzi, tencuieli de var colorate în masa).

#### **Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului**

- va fi - va fi:
  - POT max. = 40 % pentru locuințe individuale P+1, 2**
  - POT max. = 25 % pentru locuințe colective P+2, 4**
  - POT max. = 25 % pentru dotări sau conform HG525/1996**
  - POT max. = 15 % pentru spații verzi amenajate**

#### **Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis**

- va fi pentru:
  - CUT max. = 1 pentru locuințe individuale P+1, 2**
  - CUT max. = 1 pentru locuințe colective P+2, 4**

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

#### **Art. 21 – Parcaje**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele



amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

#### **Art. 22 - Spații verzi**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va evita folosirea pavelelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

#### **Art. 23 - Împrejmuiri**

- gardurile tradiționale vor fi menținute;
- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei (metal, beton) ;
- gardurile spre stradă vor fi realizate în sistem tradițional ( adaptate tipului de construcție);
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe in pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

### **UTR6, UTR8 - ZONA PENTRU SERVICII ȘI MICA INDUSTRIE**

**UTR6 S = 170,00 ha**

**UTR8 S = 43,98 ha**

Delimitarea și caracteristicile sunt conform planșelor UTR6 și UTR8

CONȚINÂND FUNCȚIUNI ȘI ECHIPAMENTE PENTRU, SERVICII ȘI MICA INDUSTRIE.

### **Capitolul 1 – Generalități**

**Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :**

- L ZONA PENTRU LOCUINȚE**
- IS ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII**
- ID ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE propuse pentru reconversie funcțională în SERVICII**
- SP ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT**
- TA TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN- GRĂDINI**
- C ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE**
  - Cr - căi de comunicație rutiere



În principal cuprind următoarele:

- locuințe individuale având regim de înălțime P, P+1;
- dotări de interes public și servicii;
- unități industriale propuse pentru reconversie funcțională în servicii;
- spații plantate.

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

SERVICII

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

LOCUIRE ȘI SERVICII

**Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

**Art. 4. Utilizări permise**

- locuire;
- servicii tehnice și profesionale, centre de informare ,activități asociative diverse;
- servicii profesionale și personale, turism cultural și de afaceri, alte spații de recepție, comerț, recreere;
- unități mici specializate în activități de producție în domenii manufacturiere;
- spații pentru învățământ ,restaurante, ateliere de întreținere,
- spații sociale și medicale, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere,
- comerț en detaille de mici dimensiuni, în spații amenajate adecvat zonei.

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

- în zona este permisă construirea a câte unei locuințe de serviciu pentru fiecare activitate desfășurată în zona;
- în zona existentă se admite conversia spațiilor în alte funcțiuni compatibile conform prevederilor PUG;
- în cadrul zonei este permisă creșterea animalelor cu condiția respectării normelor sanitar-veterinare.

**Art. 6. Interdicții temporare**

Nu este cazul

**Art. 7. Interdicții permanente:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- **zonele de protecție sanitară și de protecție a drumurilor;**
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;





- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Se va face astfel încât să asigure o bună însorire:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu cele din amplasarea tradițională (înălțimea la cornișă a clădirii);
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

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

se va face respectând condițiile din avize privind zonele de protecție.

##### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.**

În zonele de protecție se va face în condițiile menționate în avizul obținut.

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

Nu este cazul

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

se va face respectând prevederile codului civil.

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

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

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

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

##### **Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;



- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile branșamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

#### **Art. 16 – Parcelare**

- Sunt construibile parcelele având suprafața minimă de 300mp .

#### **Art. 17 - Înălțimea construcțiilor**

P+2

#### **Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele;
- se interzice folosirea materialelor improprie pt. zonă (azbociment, tabla), fiind recomandată utilizarea materialelor și culorilor tradiționale (țiglă ceramica solzi, tencuieli de var colorate în masa).

#### **Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului**

- va fi - va fi:
  - POT max. = 40 % pentru locuințe individuale P+1, 2**
  - POT max. = 25 % pentru locuințe colective P+2**
  - POT max. = 25 % pentru dotări sau conform HG525/1996**
  - POT max. = 15 % pentru spații verzi amenajate**

#### **Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis**

- va fi pentru:
  - CUT max. = 1 pentru locuințe individuale P+1, 2**
  - CUT max. = 0,8 pentru locuințe colective P+2**

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

#### **Art. 21 – Parcaje**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurat cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

#### **Art. 22 - Spații verzi**



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL,  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ȘI  
STUDII DE FUNDAMENTARE, MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE  
ETAPA III – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va evita folosirea pavelelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

**Art. 23 - Împrejmuiri**

- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei (metal, beton) ;
- gardurile spre stradă vor fi realizate în sistem tradițional ( adaptate tipului de construcție);
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe in pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

**UTR 5 – UTR 10 – UTR 11 - ZONE PENTRU INDUSTRIE și DEPOZITARE**

**UTR 13 - – UTR 16 – UTR 17 – UTR19 - PRODUCȚIE AGRICOLĂ**

<b>UTR6</b>	<b>S = 82,38 ha</b>
<b>UTR10</b>	<b>S = 99,29 ha</b>
<b>UTR11</b>	<b>S = 32,93 ha</b>
<b>UTR13</b>	<b>S = 41,27 ha</b>
<b>UTR16</b>	<b>S = 2,83 ha</b>
<b>UTR17</b>	<b>S = 0,26 ha</b>
<b>UTR19</b>	<b>S = 60,50 ha</b>

Delimitarea și caracteristicile sunt conform planșelor UTR5 – UTR10 – UTR11  
– UTR13 - UTR16 - UTR17 - UTR19

CONTINÂND UNITĂȚI INDUSTRIALE și DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE AGRICOLĂ.

**Capitolul 1 – Generalități**

**Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :**

<b>L</b>	<b>ZONA PENTRU LOCUINȚE</b>	<b>- DE SERVICIU</b>
<b>ID</b>	<b>ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE</b>	
<b>A</b>	<b>ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE</b>	
<b>C</b>	<b>ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE</b>	
	Cr	- căi de comunicație rutiere
	Cf	- căi ferate



În principal cuprind următoarele:

- unități industriale și depozite, unități agricole;

**Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**  
INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE, AGRICULTURĂ

**Art. 3. Funcțiunile complementare admise zonei**  
SERVICII

## **Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

**Art. 4. Utilizări permise**

- spații de producție industrială și de depozitare, unități agricole.

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

- în zona existentă se admite conversia spațiilor în alte funcțiuni de industrie și depozitare .

**Art. 6. Interdicții temporare**

Nu este cazul

**Art. 7. Interdicții permanente:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

- depozitări de materiale refolosibile;

- **zonele de protecție sanitară și de protecție a drumurilor;**

- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Se va face astfel încât să asigure o bună însorire:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu cele din amplasarea tradițională (înălțimea la cornișă a clădirii);

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

se va face respectând condițiile din avize privind zonele de protecție.

**Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.**

În zonele de protecție se va face în condițiile menționate în avizul obținut.

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

- distanța față de aliniament va fi de 5,0 metri.

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

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu cu mai puțin de **5,0m;**



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

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

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

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile branșamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

#### **Art. 16 – Parcelare**

- sunt construibile parcelele având suprafața minimă de 900 mp.
- frontal minim la stradă va fi de 12,0 metri.

#### **Art. 17 - Înălțimea construcțiilor**

- înălțimea totală maxim admisă a clădirilor va fi de 15,0 metri.

#### **Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele.

#### **Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului**



- va fi **POT max. = 60 %**
- Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis**
- va fi **CUT max. = 2,00**

### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **Art. 21 – Parcaje**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

#### **Art. 22 - Spații verzi**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va evita folosirea pavelelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

#### **Art. 23 - Împrejuriri**

- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei (metal, beton) ;
- gardurile spre stradă vor fi realizate în sistem tradițional ( adaptate tipului de construcție);
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe in pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

### **UTR12, UTR15 - SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE,**

**UTR12 S = 0,50 ha**

**UTR15 S =10,06 ha**

Delimitarea și caracteristicile sunt conform planșelor UTR12 – UTR15

- Zona se compune din următoarele **subzone** :
- Spațiile situate de-a lungul râului,
- Zona de agrement, sport, turism



- Zonele verzi de protecție a rețelelor majore, în principal

## **Capitolul 1 – Generalități**

**Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :**

<b>IS</b>	<b>ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII</b>
<b>SP</b>	<b>ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT</b>
<b>TA</b>	<b>ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE</b>
<b>C</b>	<b>ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE</b>

Cr - căi de comunicație rutiere

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

- SPAȚII VERZI PLANTATE

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

- dotări publice
- servicii

## **Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

**Art. 4. Utilizări permise**

- spații verzi plantate
- dotări publice
- servicii

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

- în zona existentă se admite conversia spațiilor în alte funcțiuni .
- se admite amplasarea unor construcții izolate având destinația de sport-agrement.

**Art. 6. Interdicții temporare**

Nu este cazul

**Art. 7. Interdicții permanente:**

- activități productive poluante ,cu risc tehnologic,sau care sunt incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale cu suprafețe mari ;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- depozități de materiale refolosibile:
- depozitare en-gros;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- **zonele de protecție.**

## **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**





### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Se va face astfel încât să asigure o bună însorire:

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

Se va face respectând condițiile din avize privind zonele de protecție.

#### **Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.**

Nu este cazul

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

Regimul de construire este regim deschis, construcții izolate.

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

Construcțiile se vor amplasa retrase cu 7 m de la aliniament .

- construcțiile se vor amplasa de regula în regim izolat;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu **5,0 metri**.

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

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

- circulațiile carosabile vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

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

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile bransamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

#### **Art. 16 – Parcelare**

- Suprafața minimă a parcelelor va fi de 300 metri.
- Lățimea minimă a lotului constructibil este de 12,0 metri.

#### **Art. 17 - Înălțimea construcțiilor**

- înălțimea la cornișă maxim admisă este de 7,5 metri.
- înălțimea totală a clădirilor maxim admisă este de 12,5 metri.

#### **Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor**



- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele.

**Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului**

- va fi pentru **POT max. = 10%**

**Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis**

- va fi pentru: **CUT max. = 0,10**

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

**Art. 21 – Parcaje**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

**Art. 22 - Spații verzi**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va evita folosirea pavelelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

**Art. 23 - Împrejuriri**

- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei (metal, beton) ;
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe in pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.



## **UTR9 - UTR14 - UTR18 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ și TEHNICO-EDILITARE -**

**UTR 9 S = 74,43 ha**

**UTR14 S = 81,14 ha**

**UTR18 S = 16,75 ha**

Delimitarea și caracteristicile sunt conform planșelor UTR9 – UTR14 – UTR18

### **Capitolul 1 – Generalități**

**Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:**

**SP ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

**GC ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ** cu subzonele:

GCc - CIMITIRE

GCpc - RAMPA DEȘEURI MENAJERE

**TE ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

**C ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE**

cu subzonele:

Cr - căi de comunicație rutiere

Cf - căi de comunicație feroviare

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

ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ, GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

- servicii

### **Capitolul 2 - Utilizare funcțională**

**Art. 4. Utilizări permise**

- instituții publice și servicii

- spații verzi plantate.

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

- în zona existentă se admite conversia spațiilor în alte funcțiuni .

- cimitire și clădiri anexe ,respectiv :

- capela mortuara

- pavilion administrație, depozitare și anexe sanitare

- cai de acces și parcaje

- zone de protecție sanitara

- rampe de deșeuri menajere

- clădiri și instalații pentru tratarea apei

- cai de acces și parcaje

- spații plantate, zona de protecție

ce poate fi folosita pentru agricultura.

- servicii și funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă.



**Art. 6. Interdicții temporare**

- zone de riscuri naturale – inundații
- elaborare PUZ

**Art. 7. Interdicții permanente:**

- activități productive poluante ,cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale cu suprafețe mari ;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- depozități de materiale refolosibile:
- depozitare en-gros;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- **zonele de protecție** - se va asigura conform normelor, o zona de protecție de **50,0 m**
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei.
- **construcția de locuințe în zona de protecție**
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

**Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Se va face astfel încât să asigure o bună însoțire

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

Se va face respectând condițiile din avize privind zonele de protecție.

**Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.**

În zonele de protecție se va face în condițiile menționate în avizul obținut.

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

Distanța față de aliniament este 50,0 metri.

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

Distanța față de limita laterală și posterioară este de 50,0 metri.

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 13 - Accese carosabile**

Circulațiile carosabile vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

**Art. 14 - Accese pietonale**

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**



#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile branșamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

##### **Art. 16 – Parcelare**

- Suprafața minimă a parcelelor va fi de 300 metri.
- Lățimea minimă a lotului construibil este de 12,0 metri.

##### **Art. 17 - Înălțimea construcțiilor**

- înălțimea totală va fi de 7,5 metri.

##### **Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele.

##### **Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului**

- va fi **POT max. = 25%**

##### **Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis**

- va **CUT max. = 0,50**

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

##### **Art. 21 – Parcaje**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

##### **Art. 22 - Spații verzi**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;



- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va evita folosirea pavelelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

#### **Art. 23 - Împrejmuiri**

- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei (metal, beton) ;
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe în pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

### **UTR7 - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE**

**S = 77,70 ha**

Delimitarea și caracteristicile sunt conform planșelor UTR7

Situată la marginea de nord - est localității și cuprinde

#### **C ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE**

cu subzonele:

- Cr - căi de comunicație rutiere
- Cf - căi de comunicație feroviare

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- extinderile de clădiri existente/dezafectările de clădiri improprii/ provizorii, schimbările de profil/ reconversile funcționale se admit cu condiția să nu incomodeze funcțiunea;
- construcțiile se vor aviza conform prevederilor legale.

#### UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei.

#### REGIM DE CONSTRUIRE

- regimul de construire este regim deschis, construcții izolate.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR față DE ALINIAMENT

- construcțiile se vor amplasa conform cerințelor de exploatare în siguranță .

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR față DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL,  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ȘI  
STUDII DE FUNDAMENTARE, MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE  
ETAPA III – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

---

- construcțiile se vor amplasa de regula în regim izolat;

ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ

- conform cerințelor de exploatare în siguranță,

ÎNĂLȚIMEA TOTALĂ A CLĂDIRILOR

- conform cerințelor de exploatare în siguranță,

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform cerințelor de exploatare în siguranță,

LĂȚIMEA minimă A LOTULUI CONSTRUIBIL

- conform cerințelor de exploatare în siguranță,

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T.

- conform cerințelor de exploatare în siguranță,

COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI C.U.T.

- conform cerințelor de exploatare în siguranță,

Planșele care cuprind delimitarea unităților teritoriale de referință pentru fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.- ului.

Unitățile teritoriale de referință la care se aplică recomandările și prescripțiile din Regulament sunt UTR1, UTR2, UTR3, UTR4, UTR5, UTR6, UTR7, UTR8, UTR9, UTR10, UTR11, UTR12 și 12A, UTR13, UTR14, UTR15, UTR16, UTR17, UTR18, UTR19, așa cum au fost definite în prezentul Regulament local de urbanism aferent P.U.G.- ului.

**Modificarea prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zonele unei unități teritoriale de referință ( UTR), a reglementărilor aprobate prin prezentul Plan urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului ( CUT ) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.**

Întocmit:

Arh. Doina – Emilia HARDA