

# **ICEBERG s.r.l.**

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7  
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail: iceberg5\_srl@yahoo.com  
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

---

pr. nr. UDZ 185/17

**VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

anex la

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZON MIC PRODUCȚIE NEPOLUANT ,  
DEPOZITARE, ACTIVIT ȚI ECONOMICE,  
EXTRAVILAN DUMBR VIȚA,  
JUD. TIMI**

PROIECT

# ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7  
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5\_srl@yahoo.com  
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

---

pr. nr. UDZ 185/17

## FOAIE DE GARD

Denumirea proiectului	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL MIC PRODUCȚIE NEPOLUANT , DEPOZITARE I ACTIVIT ȚI ECONOMICE PAR.CAD. 413486,412854,412839,412838,412859 Extravilan Dumbr vița, jud. Timiș</b>
Beneficiar	<b>SOCIETATEA ANALOG SRL</b> Timi oara str. Aristide Demetriade, nr. 1/3 Jud. Timi
Faza de proiectare	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. –</b>
Proiectant urbanism	<b>s.c. ICEBERG s.r.l.</b> 300700, Timi oara str.Petuniei, nr. 7 jud. Timi
Proiect nr.	<b>UDZ 185/17</b>
Data	<b>august 2022</b>

# ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7  
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5\_srl@yahoo.com  
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UDZ 185/17

## LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Șef proiect

arh. Cătălin J. Hancheș

Proiectant general

s.c. ICEBERG s.r.l.  
300700, Timișoara  
str.Petuniei, nr. 7  
jud. Timiș

• Urbanism

arh. Cătălin J. Hancheș

arh. stag. Călin D. Șchiop

• Specialist RUR

arh. Cătălin J. Hancheș

Întocmit,  
arh. Cătălin J. Hancheș



# ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7  
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5\_srl@yahoo.com  
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

---

pr. nr. UDZ 185/17

## **VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CUPRINS**

FOAIE DE GARD .....	1
LISTA I SEMN TURILE PROIECTAN ILOR .....	2
CUPRINS .....	3
<b>REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b> .....	4
<b>CAPITOLUL I. DISPOZI II GENERALE</b> .....	4
<b>CAPITOLUL II. REGULI DE BAZ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b> .....	6
II.1. Reguli cu privire la p strarea intergrit ii mediului i protejarea patrimoniului natural i construit.....	6
II.2. Reguli cu privire la siguran a construc iilor i la ap rarea interesului public ..	7
II.3. Reguli de amplasare i retrageri minime obligatorii .....	10
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	12
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitar .....	12
II.6. Reguli cu privire la forma i dimensiunile terenurilor pentru construc ii .....	13
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spa ii verzi i împrejmuiiri .....	14
II.8. Reguli finale.....	15
<b>CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNC IONAL</b> .....	17
III.1. Zone i subzone func ionale.....	17
III.2. Unit i teritoriale de referin .....	17
<b>CAPITOLUL IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNC IONALE DIN INTRAVILAN</b> .....	19
IV.1. <b>IDIS</b> – Zona pentru depozitare, mic industrie nepoluant , servicii i comerț .....	19
IV.1.1. Generalit i .....	19
IV.1.2. Utilizare func ional .....	19
IV.2. <b>CC</b> – Zona pentru c i de comunica ie .....	21
IV.2.1. Generalit i .....	21
IV.2.2. Utilizare func ional .....	21
IV.3. <b>SP</b> – Zona pentru spa ii verzi .....	22
IV.3.1. Generalit i .....	22
IV.3.2. Utilizare func ional .....	22

# ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7  
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5\_srl@yahoo.com  
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

---

pr. nr. UDZ 185/17

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CAPITOLUL I. DISPOZI II GENERALE

#### **Art. 1** *Rolul Regulamentului local de urbanism*

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.*
- (3) Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specific și stabilește reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga zonă. Prezentul regulament explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.
- (4) Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, L 350/2001).
- (5) Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat, în baza avizelor obținute în prealabil în conformitate cu legislația în vigoare, de către Consiliul Local Dumbrăvița, prin Hotărârea nr.        din        .

#### **Art. 2** *Baza legală a elaborării*

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza:
  - Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului,
  - Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
  - Hotărârii de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General

- de Urbanism
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000, și
  - Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.
  - (3) Prezentul Regulament local de urbanism prezintă și detaliază prevederi ale Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița aflat în studiu.
  - (4) Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.
  - (5) Orice modificare legislativă care intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

### **Art. 3** *Domeniul de aplicare*

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse în terenul studiat, identificat prin imobilele înscrise în Cartile Funciare nr. **413486, 412854, 412839, 412838, 412859**, Dumbrăvița. Parcelele au nr. cad. **413486, 412854, 412839, 412838, 412859**.
- (2) Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.31<sup>IV</sup>, L350/2001).
- (3) Prezentul Regulament local de urbanism se aprobă odată cu Planul urbanistic zonal pe care îl detaliază.
- (4) Odată aprobat, terenul cuprins în prezentul PUZ este cuprins în intravilanul comunei Dumbrăvița, conform legii.

### **Art. 4** *Termen de valabilitate*

- (1) Perioada de valabilitate a prezentului Regulament local de urbanism, anexă la Planul urbanistic zonal este de maxim 10 ani de la data aprobării, dată la care trebuie începute lucrările prevăzute în prezentul PUZ, documentația înstrându-și valabilitatea în acest caz și după această dată.

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

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

#### **Art. 5** *Terenuri agricole din extravilan*

(1) Nu este cazul.

#### **Art. 6** *Terenuri agricole din intravilan*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local Dumbrăvița pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Titularii obiectivelor de investiții sau de producție amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsurile prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care s-au depozitate și s-au niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

#### **Art. 7** *Resursele subsolului*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarea și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Dumbrăvița, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

#### **Art. 8** *Resursele de apă*

- (1) Autorizarea executării lucrărilor permise prin acest Regulament este permisă cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (2) Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).
- (3) Folosirea, transportul și manipularea de deșeurii și substanțe periculoase în

zonele din jurul apelor și în alte locuri din care acestea ar putea ajunge în apele de suprafață, sau subterane se pot face numai în astfel de condiții încât să nu producă poluarea apelor (alin.1, art.32, L107/1996).

(4) Depozitarea de euril și substanțelor periculoase în zone din apropierea apelor se face în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor (alin.2, art.32, L107/1996).

(5) Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (art.16, L107/1996):

a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încălzire a apelor uzate, fără punerea concomitent în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabil sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitent a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bazine, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloide-menajere sau cu conținut periculos;

(6) Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

### **Art. 9** *Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*

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

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

### **Art. 10** *Expunerea la riscuri naturale*

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

### **Art. 11** *Expunerea la riscuri tehnologice*

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cabloilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate



de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- (3) Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.
- (4) Categoriile de construcții care se supun avizării privind securitatea la incendii este cuprinsă în HG 1739/2006.

#### **Art. 12** *Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

#### **Art. 13** *Expunerea la riscuri armate*

- (1) Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adposturi de protecție civilă (alin.2, art.45, L481/2004).
- (2) Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adposturi publice de protecție civilă, precum și adposturile care se amenajează ca puncte de comandă este cuprinsă în HG 560/2005, modificat de HG 37/2007.
- (3) Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare precum și criteriile de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în anexa la HG 62/1996.
- (4) Pentru realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice pe teritoriul studiat este obligatoriu avizul Statului Major General.

#### **Art. 14** *Siguranța în construcții*

- (1) Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fiindcă enumerarea sa este limitativă:
  - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
  - HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
  - HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996;
- (2) Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor

#### **Art. 15 Asigurarea echipării edilitare**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) Premisa de asigurare a echipării edilitare pentru zona studiată este că beneficiarul va executa pe cheltuiala proprie, întreg sistemul echipării edilitare, fără nici o pretenție financiară din partea administrației publice locale.
- (4) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea condițiilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

#### **Art. 16 Asigurarea compatibilității funciunilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- (2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul terenului de față sunt prevăzute și în cap. IV al prezentului Regulament.

#### **Art. 17 Procentul de ocupare a terenului**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos.
- (2) În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) 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 și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (anexa nr.2 la L350/2001).
- (3) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona de servicii-producție și depozitare nepoluante este de **55 %**.
- (4) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonele verzi este de **10 %**, cu referire la amenajările și mobilierul specific amenajărilor peisagere.

#### **Art. 18 Coeficientul de utilizare a terenului**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizat în prevederile specifice precizate în aliniamentele de mai jos.
- (2) În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planurilor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. *Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate:* suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strict 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 neamenajate, alei de acces pietonale/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la L350/2001).

- (3) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zona de servicii, producție și depozitare nepoluante este de **1,65**.
- (4) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonele verzi este de **0,1**, cu referire la amenajări mobiliere specifice amenajărilor peisagere.

**Art. 19** *Lucrări de utilitate publică*

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș, planul urbanistic general al comunei Dumbrăvița și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzis.
- (2) În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere că aceasta să nu aducă atingere interesului public.
- (3) Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se face numai pentru cauză de utilitate publică, după o drept și prealabil despăgubire (art.1, L33/1994).
- (4) Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (art.5, L33/1994).
- (5) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; canale de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații; apărarea râilor, ordinea publică și siguranța națională (art.6, L33/1994).
- (6) Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):
  - a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice;
  - b) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
  - c) lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

**II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 20** *Amplasarea față de punctele cardinale*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- (3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și

a spațiilor de preparare.

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

#### **Art. 21 Amplasarea fațadei de drumurile publice**

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

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

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

(3) În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).

#### **Art. 22 Amplasarea fațadei de linii electrice aeriene de înaltă tensiune**

(1) Se va respecta culuarul de trecere și funcționare a LEA 110 KV, de minim 37 m, conform NTE 003/04/00.

#### **Art. 23 Amplasarea fațadei de aliniament**

(1) Construcțiile noi propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planurile 185-PUZ-3-U- Reglementări urbanistice. Zonificare.

(2) Amplasarea construcțiilor noi pe parcelele destinate atât serviciilor și comerțului cât și industriei și depozitării, se face cu o retragere minimă de **12 m** față de aliniament.

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

#### **Art. 24 Amplasarea în interiorul parcelei**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, se va face cu o retragere de **minim 8 m**.

(3) Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei, se va face cu o retragere de **minim 10 m** în cazul celor trei parcele dinspre Pârâul Niarad, și de **minim 20 m** pentru restul celor 6 parcele.

(4) Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă să se face cu respectarea unei distanțe de minim ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte.

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

### **Art. 25 Accese carosabile**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1, cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență teritorial.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.1 se determină conform anexei nr. 4 la RGU.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **Art. 26 Accese pietonale**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### **Art. 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele centralizate existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1 cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.
- (4) Utilizatorii de apă, amplasați pe teritoriul studiat, inclusiv pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de înțelesul acestor rețele și numai dacă stația de epurare finală a municipiului are profilul tehnologic necesar și capacitate disponibilă. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori (art.18, L107/1996).

### **Art. 28 Realizarea de rețele edilitare**

- (1) Extinderile de re ele sau m ririle de capacitate a re elelor edilitare publice se realizeaz de c tre investitor sau beneficiar, în întregime, în condi iile contractelor încheiate cu Consiliul Local Dumbr vița.
- (2) Lucr rile de racordare i de bran are la re eua edilitar public se suport în întregime de c tre proprietari.
- (3) Toate re elele stradale: de alimentare cu ap , energie electric , gaze naturale, telecomunica ii, se vor realiza subteran.
- (4) Este obligatorie realizarea bazinelor de reten ie prev zute în proiectul tehnic al echip rilor edilitare în interiorul fiec rei parcele.
- (5) Se interzice amplasarea re elelor edilitare pe stâlpi de iluminat public i de distribu ie a curentului electric, pe planta ii de aliniament, pe elemente de fa ad ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de acest natur .
- (6) Pe traseele re elelor edilitare amplasate subteran se prev d obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativ a pozi iei re elelor edilitare în plan orizontal i vertical, în scopul execut rii lucr rilor de interven ie la acestea.
- (7) Lucr rile de construc ii pentru realizarea/extinderea re elelor edilitare se execut de regul , anterior sau concomitent cu lucr rile de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a re elei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorit ilor administra iei publice, aprobate în condi iile legii.
- (8) Documenta iile tehnice elaborate pentru obiective de investi ii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea re elei stradale, precum i a drumurilor de interes local i na ional, dac este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplas rii re elelor edilitare. În situa ia drumurilor de interes local i na ional, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

**Art. 29 Proprietatea public asupra re elelor edilitare**

- (1) Re elele de ap , de canalizare, de drumuri publice i alte utilit i aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei Dumbr vița, dac legea nu dispune altfel.
- (2) Re elele de alimentare cu gaze, cu energie electric i de telecomunica ii sunt proprietate public a statului dac legea nu dispune altfel.
- (3) Lucr rile prev zute la alin.1 i 2, indiferent de modul de finan are, într în proprietatea public , dac legea nu dispune altfel.

**II.6. Reguli cu privire la forma i dimensiunile terenurilor pentru construc ii**

**Art. 30 Parcelarea**

- (1) Parcelarea este opera iunea de divizare a unei suprafe e de teren în minimum 4 loturi al turate, în vederea realiz rii de noi construc ii.
- (2) Autorizarea execut rii parcel rilor, în baza prezentului regulament, este permis numai dac suprafa a minim a parcelei ob inute în urma dezmembr rilor ulterioare va respecta Regulamentul General i cel Local de Urbanism de la vremea respectiv , f r îns s fie mai mici de 2000 mp.
- (3) Sunt admise comas ri i dezmembr ri pentru maxim trei parcele. Comasarea a mai mult de trei parcele se poate face doar în urma elabor rii i aprob rii unui PUZ pentru zona respectiv .
- (4) Regulamentul Local de Urbanism este f cut pentru forma actual a parcelelor.

Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

**Art. 31** *În lîimea construcțiilor*

- (1) Regimul maxim de în lîime admis în toate zonele funcționale, mai puțin în circulațiile în zone verzi este de **P+2E**.
- (2) În lîimea totală a construcțiilor nu va depăși **16 m**.

**Art. 32** *Aspectul exterior al construcțiilor*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastile ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- (4) Este preferabil evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale etc.

**II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

**Art. 33** *Parcaje*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU:
  - a) activități industriale și de depozitare: 1 loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> destinație activități productive;
  - b) construcții administrative: 1 loc de parcare la 10 angajați + spor de 20% pentru invitați;
  - c) construcții comerciale, pentru clienți: 1 loc de parcare / 50 m<sup>2</sup> activitate, pentru activități de pînă la 2000 m<sup>2</sup>; 1 loc de parcare / 40 m<sup>2</sup> activitate, pentru activități de peste 2000 m<sup>2</sup>; la restaurante 1 loc parcare / 5-10 locuri la masă; spații de parcare/garare a vehiculelor proprii, independent de parcajele clienților, funcție de nevoi;
- (3) Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat ca atare.
- (4) Se recomandă realizarea pe cât posibil a parcajelor cu materiale absorbante.

**Art. 34** *Spații verzi și plantate*

- (1) Autorizația de construire va conține obligația meninerii sau creșterii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- (2) Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minim **10%** din suprafața terenului.
- (3) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - **2-5%** din suprafața totală a terenului. Pot constitui zone verzi din categoria celor de mai sus, spațiile verzi destinate ce înconjoară parcelele cu funcțiuni principale.

- (4) Pentru construcțiile cu destinație industrială și depozitare vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curțile interioare – **minim 20%** din suprafața totală a parcelei. Pot constitui zone verzi din categoria celor de mai sus, spațiile verzi destinate să înconjoare parcelele cu funcțiuni principale.
- (5) Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiilor verzi aferent circulațiilor carosabile.
- (6) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (alin.1, art.71, OUG195/2005).
- (7) Actele administrative emise cu nerespectarea prevederilor alineatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (alin.2, art.71, OUG195/2005).

### **Art. 35 Împrejmuiri**

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
  - a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
  - b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași nivel de exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.
- (4) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapete de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească pondere 20% din înălțimea parcelei.
- (5) Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.
- (6) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.
- (7) Pe limitele laterale, începând de la aliniamentul clădirii și până la limita de proprietate din spate și pe limita de proprietate din spate sunt permise și împrejmuiri opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public, sau al altor proprietari.

## **II.8. Reguli finale**

### **Art. 36 Procesele de aprobare și autorizare**

- (1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desfășurare, emise în condițiile legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1, L50/1991).
- (2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii (alin.2, art.2,



L50/1991).

- (3) Se pot executa fără autorizație de construcție lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, prevăzute la art.11 din legea 50/1991.
- (4) În condițiile legii, nu se emit autorizații provizorii (alin.11, art.7, L50/1991).
- (5) Pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor (deci și în procesul de autorizare) a următoarelor cerințe esențiale (art.5, L10/1995):
  - a) rezistență mecanică și stabilitate;
  - b) securitate la incendiu;
  - c) igienă, sănătate și mediu;
  - d) siguranță în exploatare;
  - e) protecție împotriva zgomotului;
  - f) economie de energie și izolare termică ;
  - g) eleganță și coerență (cerințe la nivel european).
- (6) Nivelul și cerințele esențiale de calitate se vor stabili de către proiectanți și investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.
- (7) Verificarea proiectelor pentru execuția construcțiilor, în ceea ce privește respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerințele esențiale de calitate, se va face numai de către specialiștii verificali de proiecte atestați, alții decât specialiștii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, L10/1995).
- (8) Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul și cerințele esențiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, și/sau neverificate în condițiile aliniatului precedent.

#### **Art. 37** *Detalii prin planuri urbanistice de detaliu*

- (1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48, L350/2001).
- (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitecturală volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice (alin.2, art.48, L350/2001).
- (3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (alin.3, art.48, L350/2001).
- (4) Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (art.56<sup>1</sup>, L350/2001).

#### **Art. 38** *Modificări ale Planului urbanistic zonal*

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar după 12 luni de la aprobare și doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul urbanistic zonal.
- (2) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin

certificatul de urbanism :

- a) să respingă cererea în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
  - b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
  - c) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front construit continuu preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.
- (3) Pentru situațiile prevăzute la alin.2, lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat de primarul comunei.
- (4) După elaborarea și aprobarea conform legii a Planului urbanistic de detaliu menționat mai sus, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (alin.1-5, art.32, L350/2001).

#### **Art. 39 Litigiile**

- (1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

## **CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **III.1. Zone și subzone funcționale**

#### **Art. 40 Generalități**

- (1) *Zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).
- (2) Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (anexa la L350/2001).
- (3) *Subzona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprins într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

#### **Art. 41 Zone și subzone funcționale**

- (1) Teritoriul zonei studiate este compus din următoarele zone și subzone funcționale:
- a) *IDis* – Zona pentru depozitare, mică industrie nepoluantă, servicii și comerț
  - b) *CC* – Zona pentru circulație și comunicații și construcții aferente, compusă din:
  - c) *SP* – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, compusă

### **III.2. Unități teritoriale de referință**

#### **Art. 42 Unități teritoriale de referință**

- (1) Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relieful și peisajul cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistemul parcelar și modul de construire omogen, folosințele de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regimul juridic al imobilelor similare (anexa nr.2 la L350/2001).
- (2) Teritoriul zonei studiate este cuprins într-o singură Unitate Teritorială de Referință.

## **CAPITOLUL IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNC IONALE DIN INTRAVILAN**

### **IV.1. IDis – Zona pentru depozitare, mic producție nepoluant , servicii, i comer**

#### **IV.1.1. Generalit i**

##### **Art. 43 Caracterul zonei**

(1) Zona are un caracter de activit i economice ter iare.

##### **Art. 44 Func iunea dominant a zonei**

(1) Func iunea dominant a zonei este cea de depozitare i comer.

##### **Art. 45 Func iunile complementare admise ale zonei**

(1) Func iunile complementare admise ale zonei sunt:

- institu ii publice;
- servicii publice i private;
- mic producție nepoluant ;
- func iuni de agrement i sport;
- locuire de serviciu, de interven iie, de necesitate, de protocol
- echipare tehnico-edilitar ;
- zone verzi amenajate.

#### **IV.1.2. Utilizare func ional**

##### **Art. 46 Utiliz ri permise**

(1) Este permis , amplasarea de cl diri cu urm toarele func iuni:

- administrative – birouri, sedii de companii, etc;
- financiar bancare;
- comerciale (ter iare, cu caracter intraurban)
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- cercetare, culturale;
- reprezentan e comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” i furnizarea de servicii aferente (între inere, revizie, service, garan ii, etc).
- activit i productive mici și medii nepoluante;
- logistic i depozitare nepoluante;
- locuire de serviciu, de interven iie, de necesitate, de protocol;
- zone verzi amenajate.

##### **Art. 47 Utiliz ri permise cu condi ii**

- (1) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condi ia amplas rii acestora în subteran sau în afara spa iului public.
- (2) Autorizarea execut rii construc iilor din zona de protec ie a drumurilor publice este permis numai cu avizul de specialitate al de in torului de drum.
- (3) Autorizarea execut rii construc iilor din zona de protec ie a canalelor de desecare este permis cu condi ia neafect rii sec iunilor de curgere a

- acestora și numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a rețelei de transport energie electrică existente este permisă doar cu avizul administratorului acestora și în condițiile tehnice prevăzute de acesta.
  - (5) Este permisă amplasarea de parcaje, cu un proiect prealabil.

**Art. 48** *Utilizări interzise temporar*

- (1) Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, a infrastructurii rețelei existente de transport energie electrică la obținerea avizului administratorului acestora și îndeplinirea condițiilor tehnice înscrise în acestea.

**Art. 49** *Utilizări interzise permanent*

- (1) Locuire permanentă ;
- (2) Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante;

## **IV.2. CC – Zona pentru circulație și comunicație**

### **IV.2.1. Generalități**

#### **Art. 50 Caracterul zonei**

- (1) Zona cuprinde totalitatea circulațiilor rutiere, atât cele publice cât și cele ce asigură accesul la parcele, din zona studiată.

#### **Art. 51 Funcțiunea dominantă a zonei**

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de circulație și comunicație rutieră.

#### **Art. 52 Funcțiunile complementare admise ale zonei**

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
- echipare tehnico-edilitară ;
  - zone verzi amenajate.

### **IV.2.2. Utilizare funcțională**

#### **Art. 53 Utilizări permise**

- (1) Este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate circulației și transporturilor auto.
- (2) Este permisă amplasarea de zone verzi de protecție, aliniamente de protecție și lucrări/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.
- (3) Este permisă, amplasarea de mobilier urban și construcții mici provizorii, înscrise în atmosfera zonei.

#### **Art. 54 Utilizări permise cu condiții**

- (1) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.
- (2) La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere (art.30, OG43/1997).
- (3) Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997).
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a rețelelor de transport gaze naturale existente este permisă doar cu avizul administratorului de rețea și în condițiile tehnice prevăzute de acesta.

#### **Art. 55 Utilizări interzise permanente**

- (1) Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în ultimele două articole.
- (2) Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță : mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție (alin.5, art.27, OG43/1997).
- (3) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea

construcțiilor, instalarea panourilor publicitare, plantarea ierburilor rutiere și a oricăror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).

### **IV.3. SP – Zona pentru spații verzi**

#### **IV.3.1. Generalități**

##### **Art. 56** *Caracterul zonei*

- (1) Zona cuprinde totalitatea spațiilor verzi necesare funcționării zonei și protejerea zonelor înconjurătoare.

##### **Art. 57** *Funcțiunea dominantă a zonei*

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de spații verzi amenajate.

##### **Art. 58** *Funcțiunile complementare admise ale zonei*

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
  - echipare tehnico-edilitară ;
  - accese auto;

#### **IV.3.2. Utilizare funcțională**

##### **Art. 59** *Utilizări permise*

- (1) Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.
- (2) Este permisă amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.
- (3) Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.
- (4) Este permisă amenajarea de accese auto și pietonale;

##### **Art. 60** *Utilizări permise cu condiții*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalelor de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a rețelelor de transport gaze naturale existente este permisă doar cu avizul administratorului de rețea și în condițiile tehnice prevăzute de acesta.
- (4) Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, jocuri și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții uoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde (alin.7, art.18, L24/2007).

##### **Art. 61** *Utilizări interzise permanent – interdicții permanente*

- (1) Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire permanentă, instituții și servicii, industrie și depozitare, construcții agricole și zootehnice, gospodărie comunală, sau alte tipuri de construcții civile, militare sau industriale.
- (2) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

Întocmit,  
specialist RUR  
arh. Cătălin J. Hanches

