

# **Vol.2 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

---

## **PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA MILCOIU**

### **CUPRINS**

<b>1. GENERALITĂȚI.....</b>	<b>2</b>
1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.).....	2
1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	2
1.3 DOMENIUL DE APLICARE.....	3
<b>2. STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI.....</b>	<b>3</b>
<b>3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....</b>	<b>3</b>
3.1 ZONA CENTRALĂ.....	3
3.2 ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE, DOTĂRI (D).....	3
3.3 ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE (C).....	3
3.4 ZONA DE LOCUIT (L).....	3
3.5 ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE (P).....	3
3.6 SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT (SV).....	3
3.7 ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (G).....	3



## **1. GENERALITĂȚI**

### **1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)**

**A.** Regulamentul local de urbanism este documentația aferentă Planului Urbanistic General al comunei Milcoiu care explică și detaliază conținutul acestui plan, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

**B.** Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor din intravilanul și extravilanul localității, în limitele teritoriului unității administrativ-teritoriale, precum și regulile de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

**C.** După aprobare, prezentul Plan Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent sunt opozabile în justiție.

**D.** Regulile de urbanism cuprinse în prezentul R.L.U. constituie un ansamblu de principii urbanistice prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor ce urmează a se executa, în acord cu prevederile legale.

**E.** Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### **1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

**A.** Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;



- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă - configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

**B.** Prevederile prezentului R.L.U. trebuie să fie permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. Regulamentul local de urbanism este elaborat în conformitate cu Legea nr.50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor, cu Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 și Hotărârea Guvernului nr.525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și cu celelalte acte normative speciale sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Codul Civil Român;
- Legea nr. 215/2001 republicată a administrației publice locale;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 18/1991 republicată a fondului funciar, modificată și completată prin Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și a justiției;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.114/2007;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobată prin Legea nr. 82/1998, modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 21/2005 pentru modificarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, aprobată prin Legea nr. 98/2005 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind contractele de achiziție publică, a contractelor de concesiune ale lucrărilor publice și a contractelor de concesiune de servicii, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 337/2006,



modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 94/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2006.

### **1.3 DOMENIUL DE APLICARE**

---

**A.** Prezentul R.L.U. se aprobă potrivit Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

**B.** Valoarea indicilor urbanistici propuși pentru fiecare subzonă funcțională se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil, după formulele:

$$POT = Sc/Sp \times 100 (\%)$$

$$CUT = Sd/Sp$$

în care:

**Sc** = suprafața construită la sol

**Sd** = suprafața desfășurată a clădirii

**Sp** = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru și în fișa bunului imobil)

**C.** Retragerile față de aliniamentele propuse și retragerile minime față de limitele laterale sau de limita din spate sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru niciuna din construcții în cazul autorizării construirii pe baza acestui Regulament.

**D.** Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute de prezentul Regulament. În acest scop, certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

**E.** Autorizarea construirii se va face pe baza unei DTAC elaborate de un arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură. Această condiție este valabilă și pentru reparațiile și extinderile viitoare ale clădirilor, pentru amenajarea spațiilor comerciale, a împrejurimilor, a firmelor, precum și a semnalelor și mobilierului stradal.

**F.** Autorizarea construirii în zonă se poate face după scoaterea terenului din circuitul agricol, în conformitate cu prevederile Legii nr. 18/1991 republicată.



**G.** Autorizarea construirii pe parcele se face separat pentru următoarele categorii de lucrări:

- Lucrări de trasare a drumurilor, spațiilor publice și a parcelelor;
- Lucrări de construire pe parcele.

Pentru fiecare din aceste categorii de lucrări se emite CU separat.

**H.** Urmărirea aplicării prevederilor prezentului Plan Urbanistic General se face de către compartimentul de specialitate din aparatul propriu al Consiliului Local al Comunei Milcoiu. În sarcina Consiliului Local cade de altfel întreaga gospodărire a localității, potrivit art.8 lit.e) din Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale.

## **2. STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI**

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință delimitate conform PUG face obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| <b>ARTICOLUL 1</b>  | - UTILIZĂRI ADMISE  |
| <b>ARTICOLUL 2</b>  | - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI  |
| <b>ARTICOLUL 3</b>  | - UTILIZĂRI INTERZISE   |
| <b>ARTICOLUL 4</b>  | - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)                  |
| <b>ARTICOLUL 5</b>  | - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT                                      |
| <b>ARTICOLUL 6</b>  | - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR |
| <b>ARTICOLUL 7</b>  | - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ                 |
| <b>ARTICOLUL 8</b>  | - CIRCULAȚII ȘI ACCESE  |
| <b>ARTICOLUL 9</b>  | - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR   |
| <b>ARTICOLUL 10</b> | - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR                                      |
| <b>ARTICOLUL 11</b> | - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR   |



- ARTICOLUL 12** - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ  
**ARTICOLUL 13** - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE  
**ARTICOLUL 14** - ÎMPREJMUIRI  
**ARTICOLUL 15** - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
**ARTICOLUL 16** - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

### **3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

- ZC** – ZONA CENTRALĂ  
**D** – ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE (DOTĂRI)  
**C** – ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE  
**L** – ZONA DE LOCUIT  
**AP** – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- SV** – SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- V1** – Amenajări sportive
  - V2** – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede
  - V3** – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică
  - V4** – Păduri din intravilan
  - V5** – Fâșii de protecție sanitară
- G** – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- G1** – Construcții și amenajări izolate pentru gospodărie comunală
  - G2** – Cimitire



## **3.1 ZONA CENTRALĂ**

---

Zona centrală este constituită din diferite funcțiuni publice și de interes general mixtate cu locuințe, dispuse de-a lungul DC 27.

În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca, pe ansamblu, acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din Acd.

Potrivit art. 47 pct.(3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul este obligatoriu ca pentru această zonă să se elaboreze un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) cu dublu scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și buna funcționalitate a zonei preponderent rezidențiale adiacente.

### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- sport în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

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

(1) Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din Adc pentru fiecare operațiune.

(2) Se interzice comercializarea băuturilor alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii, echipamente publice și lăcașe de cult.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Se interzic următoarele utilizări:



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

## **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

### **(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 150 mp cu un front minim la stradă de 12,00 metri.

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

(1) Clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente.

(2) Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

(3) Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,00 metri. Fac excepție de la această regulă numai situațiile de





marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale.

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

- (1) Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat.
- (2) Clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu.
- (3) Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament.
- (4) 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, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri.
- (5) Se interzice construirea pe limita parcelei, dacă aceasta este și limita de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- (6) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue.
- (7) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- (8) Se recomandă ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități productive de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,00 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor.



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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse.
- (2) Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

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

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- (2) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.
- (2) În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre stăzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă.

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

- (1) Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora.
- (3) Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.



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

- (1) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.
- (2) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie se vor executa îngropat.
- (3) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și - dacă este cazul - dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

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

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- (3) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- (1) Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri înălțime și minim 1,80 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

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

- (1) Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice și tema beneficiarului.
- (2) Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 80%, cu excepția funcțiunilor publice.

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

- (1) Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice și tema beneficiarului.
- (2) Coeficientul maxim de ocupare a terenului va fi:
  - maxim 0,80 pentru clădirile situate pe aliniament;
  - maxim 0,60 pentru clădirile retrase de la aliniament.



## **3.2 ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE, DOTĂRI (D)**

---

În această subzonă sunt cuprinse dotările publice în construcții independente amplasate pe terenuri afectate exclusiv funcțiunii respective.

Întrucât este probabilă reactualizarea indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi adaptate în consecință.

Pe terenurile în pantă și sensibile la umeziri excesive sunt necesare măsuri pentru prevenirea producerii de alunecări de teren, prin:

- Asigurarea scurgerii corecte a apelor meteorice pe versanți;
- Eliminarea posibilităților de pierdere de apă din rețelele și branșamentele de alimentare cu apă și canalizare;
- Plantarea de arbori și pomi cu rădăcini pivotante pe conturul parcelelor pentru asigurarea stabilității terenului;
- Fundarea clădirilor propuse pe fundații clasice, de suprafață, izolate sau continue, încastrate în terenul natural sub limita de îngheț.

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

(1) Sunt admise următoarele echipamente publice:

- creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee;
- dispensare urbane și dispensare policlinice;
- construcții de cult;
- biblioteci de cartier;
- alte tipuri de noi echipamente publice.

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

(1) Se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective, cu excepția școlilor care sunt și sedii de circumscripții electorale.



## **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

### **(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (1) Conform posibilităților de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile.
- (2) Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.
- (3) Pentru construcțiile de cultură și celelalte construcții ce cuprind săli de reuniuni având min.200 locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de min.0,60 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice; acest spațiu se adaugă la suprafața spațiilor plantate normate.
- (4) Se vor asigura următoarele suprafețe minime de teren:
- pentru învățământul preșcolar (grădinițe) - 22 mp/copil;
  - pentru școli de diferite categorii - 20 mp/elev;
  - pentru construcțiile de sănătate (dispensar) - 5 mp/consultație;
  - idem (creșe) - 25 mp/copil.
- (5) Pentru construcțiile de învățământ, raportul dintre terenul ocupat de construcții și terenul amenajat (cuprinzând curtea de recreație, amenajări sportive, zona verde, grădina, etc) va fi de 1/3.

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

- (1) Conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.
- (2) În cazul clădirilor izolate, retragerea de la aliniament va fi de minim 10,00 metri.
- (3) În cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și această distanță, dar nu cu mai puțin de 6,00 metri.
- (4) În cazul în care buna funcționare a echipamentului nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din UTR-urile adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la alineatul anterior.



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

- (1) Conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.
- (2) În cazul în care nu există alte prevederi, clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la comișă măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5,00 metri.

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

- (1) Conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.
- (2) În cazul în care nu există alte prevederi, clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚIE ȘI ACCESE**

- (1) Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor, în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice.
- (2) Se va asigura următorul număr de locuri de parcare:
  - construcții de cultură - min.1 loc de parcare/10 locuri în sală;
  - construcții de cult - min.5 locuri de parcare;
  - construcții de învățământ - 4 locuri de parcare/12 cadre didactice;
  - construcții de sănătate (dispensare) - 1 loc de parcare/4 angajați + spor 10%;
  - idem (creșe, farmacii, centre de recoltare sânge, etc) - 1 loc de parcare/10 angajați.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Conform caracterului zonei, funcțiunii specifice și vecinătăților.

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

- (1) Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.



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

(1) Toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.

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

(1) Conform normelor în vigoare.

(2) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 15% cu arbori.

(3) Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 mașini și înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

(1) Echipamentele publice vor fi înconjurate spre domeniul public cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m, dublat de un gard viu.

(2) Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

(3) Toate tipurile de împrejurări pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de 2,00 mp.

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

(1) Conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

(2) Neexistând un procent maxim normat de ocupare, POT se stabilește prin studiul de fezabilitate.

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

(1) Conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

(2) Neexistând un coeficient maxim normat de ocupare, CUT se stabilește prin studiul de fezabilitate.



### **3.3 ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE (C)**

---

Zona se compune din unități teritoriale de folosință care conțin lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte.

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

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase.

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

(1) Pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși; la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Nu este cazul.

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

(1) Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică.

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

(1) Pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6,00 metri de la aliniament; lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

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

(1) Bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10,00 metri de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

(2) Celelalte clădiri pentru activități complementare se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de 5,00 metri.

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





(1) Clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

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

(1) Toate parcelele vor avea acces direct dintr-o circulație publică.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

(1) Vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

(1) Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.

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

(1) Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

(2) Aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele perimetrului de protecție al monumentelor de arhitectură existente.

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

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

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

(1) Conform normelor în vigoare.

(2) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori.

(3) Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

(1) Clădirile vor fi înconjurată spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri, având înălțimea totală de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, dublat de un gard viu.

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

(1) Conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

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

(1) Conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.



### **3.4 ZONA DE LOCUIT (L)**

---

Zona cuprinde terenuri destinate locuirii, cu sau fără activități complementare acestora. Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

**L1** – Subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, având regim de înălțime maxim P+2 etaje.

Problemele ridicate de această subzonă sunt:

- a.** Cu toate că actuala densitate și utilizare a terenului sunt incompatibile cu modul de locuire urbană care presupune echiparea edilitară a locuințelor și absența poluării provocate de creșterea animalelor și întreținerea culturilor pentru producție, acest tip de locuire se menține deoarece asigură integral sau parțial mijloacele de subsistență pentru numeroși locuitori ai comunei;
- b.** Este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant, provocând pagube importante și punând în pericol viața locuitorilor;
- c.** Solicitanții autorizațiilor de construire pe terenuri în pantă trebuie avertizați că societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului local de urbanism și nerespectării condițiilor din autorizația de construire;

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

(1) Locuințe individuale mici cu maxim P+2 etaje, în regim de construire cuplat sau izolat.

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

(1) Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mpADC și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri.



(2) Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor.

(3) Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria nivelului curent.

(4) Se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă.

(5) Se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor, depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor, cu condiția ca între acestea și locuințe sau echipamente publice să se respecte o distanță minimă de 25,0 metri.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care îndeplinesc cel puțin una din condițiile următoare: a) depășesc suprafața de 200 mp ADC, b) generează un trafic important de persoane și mărfuri, c) au program prelungit după orele 22.00, d) pot produce poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin: traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), utilizarea incintei pentru depozitare și producție, deșeurile produse și/sau programul de activitate;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

(1) Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri, precum și acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal obținută, de minim 4,0 metri.

(2) Parametrii geometrici ai parcelei vor fi corelați cu relieful terenului și cu traseul circulațiilor.

(3) Forma parcelelor trebuie să permită înscrierea unor clădiri cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

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

(1) Retragerile față de aliniament sunt obligatorii pentru toate clădirile propuse pe parcele.

(2) Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3,0 metri.

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

(1) Retragera față de limita posterioara a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

(2) Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

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

(1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

(1) Parcela trebuie să dispună de un acces carosabil de minim 3,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut.

(2) Se interzice circulația animalelor pe traseele tramei majore de circulație.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.



## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi 9,0 metri; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.
- (2) Înălțimea clădirilor se măsoară de la nivelul terenului la cornișa clădirii, pe mijlocul fiecărei fațade a clădirii.
- (3) Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2,20 metri).

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

- (1) Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei.
- (2) Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.
- (3) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- (4) Orice intervenții în zonele de protecție de orice fel se vor aviza în condițiile legii.

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

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- (2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

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

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (3) În zonele cu pante pronunțate (de versanți) se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor (pivotante).
- (4) Organizarea spațiilor plantate în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor de plantare în concordanță cu art.607, 608, 609 din Codul Civil.
- (5) Distanța de plantare a arborilor sau pomilor înalți este de minim 2,00 m față de limitele de proprietate și de minim 3,00 m față de clădire; pentru plantații joase și arbuști, distanța minimă este de 0,50 m.



## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- (1) La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejmuire va fi o componentă obligatorie pentru DTAC.
- (2) Realizarea împrejmuirii parcelelor se va face cu respectarea prevederilor art.584, 600 și 604 din Codul Civil.
- (3) Împrejmuirile spre fațadă și spre domeniul public (indiferent de situarea acestuia) vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri dar nu mai puțin de 1,80 metri (din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 m) și vor fi transparente pe min.50% din suprafață.
- (4) Soclurile trebuie să permită scurgerea apelor pluviale.

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

- (1) POT maxim = 35%

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

- (1) CUT maxim = 0,40 pentru clădiri parter, 0,80mp pentru înălțimi P+1, 0,90 pentru înălțimi P+2.

## **3.5 ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE (P)**

---

### **ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități.
- (2) În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se impune elaborarea unui PUZ avizat și aprobat în condițiile legii.

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

- (1) Conform PUZ.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- (1) Conform PUZ.

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

#### **(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- (1) Pentru a fi construibile, parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,00 metri și o suprafață minimă de 3.000 mp.



(2) Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

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

(1) Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare. Ele vor fi însă obligatoriu mai mari de 6,00-8,00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

(1) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.

(2) Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

(3) Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

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

(1) Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 metri.

(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

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

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

(1) Conform PUZ.

(2) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, cu lățime de minim 4,00 metri.

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

(1) Conform PUZ.

(2) Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate



trebuind să aibă prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare-descărcare și întoarcere.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Conform PUZ.
- (2) Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,00 metri.
- (3) În culoarele rezervate protejării liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

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

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate la același nivel cu fațada principală.

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

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice.
- (2) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

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

- (1) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- (2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- (3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- (1) Parcelele vor fi delimitate de domeniul public cu un gard transparent, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m, dublat de un gard viu.
- (2) Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și circulații





pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

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

(4) Toate tipurile de împrejurări pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de 2,00 mp.

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

(1) Conform studiului de fezabilitate dar nu mai mare de 50%.

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

Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 10 mc/mp teren.

## **3.6 SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT (SV)**

---

Zona spațiilor plantate, agrement și sport se compune din următoarele categorii:

V1 - Amenajări sportive

V2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

V4 - Păduri din intravilan

V5 - Fâșii de protecție sanitară

## **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

(1) V1 - Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate.

(2) V1+V2+V3+V4+V5 - conform legilor și normelor în vigoare.

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

(1) Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) În toate subzonele se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.



(2) Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafețelor înverzite.

(3) V3+V5 - Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică și în fâșiile de protecție sanitară.

(4) Prin regulament se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

(1) Conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



(2) Toate tipurile de împrejurări pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de 2,00 mp.

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **3.7 ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (G)**

---

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - Construcții și amenajări izolate pentru gospodărie comunală

G2 - Cimitire

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

(1) G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală

(2) G2 - cimitire, capele, spații pentru administrație

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

(1) Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) G1 - Pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

**(SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Fără obiect.

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

(1) G1 - Clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament în zona rezidențială la distanța de minim 4,00 metri.

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

(1) G1 - Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.



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

- (1) G1 - Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 metri sau conform normelor tehnice specifice.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități.

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

- (1) Se va asigura accesul în incinte numai dintr-o circulație publică.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) G1 - Staționarea pentru admitere în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) G1 - Înălțimea clădirilor nu va depăși 12,00 metri, cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

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

G1 - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și vecinătățile imediate.

G1 - Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațadele principale.

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

- (1) G1 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente în zonă și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- (2) G2 - Se vor asigura puncte de apă, un punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.

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

- (1) G1 - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- (2) G1 - Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.



(3) G1 - Suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

(2) G2 - Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

(1) Parcelele vor fi delimitate de domeniul public cu un gard transparent, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m, dublat de un gard viu.

(2) Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

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

(4) G1 - Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii și cu o suprafață maximă de 2,00 mp.

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

(1) G1 - POT maxim = 50%

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

(1) G1 - CUT maxim = 1,80

PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (INCLUSIV ANEXELE ACESTUIA) ESTE APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR..... DIN.....  
A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MILCOIU.