

Volumul II – REGULAMENT LOCAL

CUPRINS

Titlul I - GENERALITĂȚI.....	5
Capitolul 1 - Baza legală.....	5
Capitolul 2 - Rolul Regulamentului local	5
Capitolul 3 - Mod de aplicare	6
Capitolul 4 - Derogări	7
Capitolul 5 - Diviziunea terenului în zone funcționale și unități teritoriale	8
Capitolul 6 - Structura Regulamentului local	11
Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE	12
Capitolul 1 - Protejarea patrimoniului cultural național: monumente istorice și situri arheologice.....	12
Capitolul 2 - Zone de siguranță și de protecție	15
Capitolul 3 - Zone cu risc geotehnic	17
Capitolul 4 - Căi de comunicație	17
Capitolul 5 - Parcarea autovehiculelor.....	18
Capitolul 6 - Parcelarea.....	20
Titlul III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE.....	24
Capitolul 1 - ZONA CENTRALĂ (C)	24
<i>GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....</i>	<i>24</i>
<i>SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....</i>	<i>25</i>
<i>SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....</i>	<i>27</i>

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	34
Capitolul 2 - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL. ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE (M)	35
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	35
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	36
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	37
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	43
Capitolul 3 - ZONA DE LOCUIT (L)	44
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	44
3.1. ZONA LOCUINȚELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ (L1).....	45
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	45
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	46
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	47
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	51
3.2. ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU MAXIM P+2 NIVELURI (L2)	52
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	52
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	53
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	54
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	59
3.3. ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE (L3)	60
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	60
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	60
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	61
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	64
Capitolul 4 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE (F).....	64
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	64
SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.....	64
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	65
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	66
Capitolul 5 - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII (A).....	66
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	66
SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.....	67
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A	

CLĂDIRILOR.....	68
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	70
Capitolul 6 - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE (B).....	70
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	70
SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.....	71
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	72
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	73
Capitolul 7 - ZONA SPAȚIILOR VERZI (V)	73
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	73
SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.....	74
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	76
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	77
Capitolul 8 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (G).....	77
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI.....	77
SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.....	77
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	78
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	80
Capitolul 9 – ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN (ExA).....	80
Capitolul 10 – ZONA DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ SITUATĂ ÎN EXTRAVILAN (ExB).....	81
Titlul IV – Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul local de urbanism.....	82

LISTA DE SEMNĂTURI

MANAGER PROIECT	I.S.P.E. S.A. București	ing.Mihai CHENDREA	
ȘEF PROIECT	ARHIGRAF S.R.L. Rm.Vâlcea	arh.Cristian DINULESCU	
URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI	ARHIGRAF S.R.L. Rm.Vâlcea	arh.Cristian DINULESCU	
		arh.Horia DINULESCU	
DRUMURI	PODRUM S.R.L. Rm.Vâlcea	ing.Florin VÂJU	
REȚELE APĂ ȘI CANAL	PROVLADIO S.R.L. Rm.Vâlcea	ing.Roxana IONIȚĂ	
ENERGIE ELECTRICĂ, TELEFONIE ȘI GAZE	P.F. Maria MORCOV Rm.Vâlcea	ing.Maria MORCOV	
STUDIU ISTORICO- ARHITECTURAL	Muzeul Județean de Istorie Vâlcea	arheolog Mariana IOSIFARU	
	ARHIGRAF S.R.L. Rm.Vâlcea	arh.Cristian DINULESCU	
TOPOMETRIE	INTELIGIS S.R.L. Rm.Vâlcea	ing.Petre VIDU	
CONDIȚII GEOLOGICE, ZONE DE RISC	UNIVERSITATEA BUCUREȘTI – Facultatea de Geologie și Geofizică	Prof.univ. dr.ing. Florin ZAMFIRESCU	
DOCUMENTAȚII AVIZE ȘI ACORDURI	I.S.P.E. S.A. București	ing.Mihai CHENDREA	

- noiembrie 2010 -

Titlul I - GENERALITĂȚI

Capitolul 1 - Baza legală

ARTICOLUL 1

- (1) Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al orașului Ocnele Mari cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (2) Regulamentul local de urbanism (RLU) se aplică în limitele teritoriului intravilan.
- (3) Regulamentul conține totodată recomandări privind vocația unor terenuri situate în extravilan, importante pentru existența actuală și viitoare.

ARTICOLUL 2

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 parcelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc).

ARTICOLUL 3

- (1) Regulamentul local de urbanism este elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism (RGU) aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (republicată).
- (2) Acesta fixează reguli de bază referitoare la modul de ocupare a terenurilor cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit și, respectiv cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, stabilind condiții de amplasare și conformare ale construcțiilor.

ARTICOLUL 4

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Capitolul 2 - Rolul Regulamentului local

ARTICOLUL 5

Planul urbanistic general (PUG) și Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și parțial în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

ARTICOLUL 6

Regulamentul local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general.

ARTICOLUL 7

Aplicarea regulilor de urbanism trebuie să asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, în vederea protejării proprietății private și apărării interesului public.

ARTICOLUL 8

Regulamentul local de urbanism stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor în acord cu prevederile legale.

ARTICOLUL 9

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului local al orașului Ocnele Mari și devine act de autoritate al administrației publice locale.

ARTICOLUL 10

Intravilanul aprobat și figurat în planșa de reglementări a Planului urbanistic general va fi marcat pe teren prin borne.

[Legea nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare (republicată)]

Capitolul 3 - Mod de aplicare

ARTICOLUL 11

Regulamentul local de urbanism preia prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU) și le detaliază.

ARTICOLUL 12

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii, respectiv Planul de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județean Vâlcea (PATJ), etc.

ARTICOLUL 13

Prezentul Regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri urbanistice de detaliu (PUD) sau Planuri urbanistice zonale (PUZ), cazuri specificate în conținutul Regulamentului.

ARTICOLUL 14

(1) Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute de prezentul Regulament.

(2) Certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 15

(1) Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), calculate pentru fiecare parcelă în parte, sunt considerate **limite superioare** de ocupare a terenului.

(2) Acești indicatori se completează cu regimul de aliniere și înălțime, toate formând un ansamblu de valori obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

ARTICOLUL 16

(1) Retragerile construcțiilor față de aliniamentele stabilite precum și retragerile minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei sunt obligatorii.

(2) Valorile acestora vor fi înscrise în Certificatul de urbanism și nu pot fi diminuate în cazul autorizării construirii pe baza acestui Regulament.

ARTICOLUL 17

(1) Autorizarea construirii se va face pe baza unei documentații tehnice (DTAC) elaborate de specialiști autorizați, în condițiile legii.

(2) 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.

ARTICOLUL 18

Autorizarea construirii se poate face după scoaterea terenului din circuitul agricol.

[Legea nr.18/1991 (republicată)]

ARTICOLUL 19

În perimetrele de protecție ale Câmpurilor de sonde I, II, III și IV, precum și în perimetrul de exploatare a tufului „Trăistari”, autorizația de construire pentru orice categorie de construcții admise se va emite numai cu avizul favorabil al Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării S.A. - SALROM.

ARTICOLUL 20

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

ARTICOLUL 21

(1) În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul Regulament va fi detaliat și adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri urbanistice zonale (PUZ) realizate și aprobate conform legii.
(2) Aceste regulamente vor respecta prevederile prezentului Regulament local (aferent PUG) în ceea ce privește indicatorii principali de urbanism, respectiv: regimul de înălțime, coeficientul de utilizare a terenului, funcțiunile admise și regimul de construire.

ARTICOLUL 22

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), de 1½ h la solstițiul de iarnă, sau de 2 h în perioada 21 februarie-21 octombrie, cu unghiuri de incidență ale razelor solare de peste 6° vertical și 20° orizontal.

Capitolul 4 - Derogări

ARTICOLUL 23

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT și CUT.

ARTICOLUL 24

Derogări de la prevederile prezentului Regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- (a) condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul Regulament;
- (b) descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- (c) situarea specială a parcelei în cadrul orașului, într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute/protejate;
- (d) dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile Regulamentului.

ARTICOLUL 25

În cazul în care, prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism, se solicită o modificare de la prevederile aprobate pentru zona respectivă 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;
- (b) să solicite elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.
- (c) să solicite elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD).

[art.32 alin.(1) din Legea nr.350/2001 (republicată)]

ARTICOLUL 26

Planul urbanistic zonal (PUZ) poate stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de

limitele laterale și posterioare ale parcelei.

[art.32 alin.(5) pct.a) din Legea 350/2001 (republicată)]

ARTICOLUL 27

Planul urbanistic de detaliu (PUD) poate stabili reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

[art.32 alin.(5) pct.b) din Legea 350/2001 (republicată)]

ARTICOLUL 28

Documentațiile de urbanism se vor supune avizării și aprobării conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 29

Nu se pot acorda derogări de la reglementările stabilite prin prezentul Regulament pentru zonele protejate/de protecție delimitate și nu pot fi aprobate modificări ale indicatorilor urbanistici (funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT și CUT) prin PUZ sau PUD.

[art.46 alin. (5) și (6) din Legea nr.350/2001 (republicată)]

ARTICOLUL 30

Dacă modificarea este solicitată numai pentru o parte a unei unități teritoriale de referință (UTR), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

ARTICOLUL 31

(1) În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, se va proceda la elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru o suprafață stabilită prin avizul de oportunitate.

(2) Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoanele fizice ori juridice interesate.

ARTICOLUL 32

Modificarea reglementărilor stabilite prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat.

ARTICOLUL 33

Responsabilitatea coordonării realizării documentațiilor de urbanism și a conținutului acestora cade integral în sarcina administrației publice locale.

Capitolul 5 - Diviziunea terenului în zone funcționale și unități teritoriale

ARTICOLUL 34

Definirea unităților teritoriale de referință (UTR) este definită pe baza a trei parametri:

- (a) funcțiunile dominante admise, cu sau fără condiționări;
- (b) regimul de construire - ocuparea terenului, gradul de utilizare a terenului;
- (c) înălțimea maximă admisă.

ARTICOLUL 35

Teritoriul analizat este divizat în 74 de unități teritoriale de referință (UTR) conform planșelor atașate: Anexa 1 la RLU (sc.1/10000), AB, C, D, E și GI (toate la sc.1/5000).

ARTICOLUL 36

(1) Simbolurile ce exprimă regimul de înălțime precizat în cuprinsul Regulamentului (ex.P+2) **nu cuprind** și nivelul eventualelor mansarde, cu condiția ca acestea să fie executate exclusiv în spațiul podului, conform „Normativului de siguranță la foc” (Indicativ P 118-99) și „Normativului pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit” (NP 064-02).

(2) Suprafața mansardei se ia în calcul la stabilirea indicilor urbanistici POT și CUT.

ARTICOLUL 37

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZONE SITUATE ÎN INTRAVILAN:

C - ZONA CENTRALĂ

CP - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONELOR PROTEJATE ALE VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

CA - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOZ ZONELOR PROTEJATE ALE VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

CB – ZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ ORĂȘENEASCĂ

CB1 – situate în interiorul zonelor protejate

CB2 – situate în afara zonelor protejate

M - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL. ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

M1 – ZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONELOR PROTEJATE ALE VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

M2 – ZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOZ ZONELOR PROTEJATE ALE VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

L - ZONA DE LOCUIT

L1 - ZONA LOCUINȚELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ

L1a - Locuințe individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonelor protejate

L1a1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L1a2 – pe terenuri situate pe versanți, afectate de alunecări de teren

L1a3 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale sau antropice

L1b - Locuințe individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în zone protejate

L1b1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L1b2 – pe terenuri situate pe versanți, afectate de alunecări de teren

L1b3 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale sau antropice

L2 - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU MAXIM P+2 NIVELURI

L2a - Locuințe individuale și colective cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

L2a1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L2a2 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale/antropice

L2b - Locuințe individuale și colective cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

L2b1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L2b2 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale/antropice

L2c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în viitoarele extinderi (Slătioarele, Buda, Cosota, etc)

L3 - ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

F - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII

A1 – Unități predominant industriale

A1a - Activități productive și de depozitare comercială

A1b - Activități de transporturi și funcțiuni legate de accesul pe calea ferată industrială

A2 – Unități mici și mijlocii, productive și de servicii

B - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE

B1 – Ștrandul central

B2 – Stabilimentul băilor Ocnița

B3 – Satul de vacanță Ocnele Mari

B4 – Alte activități balneo-turistice

B4a – situate în exteriorul zonelor protejate

B4b – situate în interiorul zonelor protejate

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

V1a – subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat, situate în afara zonelor protejate

V1b – subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat, situate în zone protejate

V1c – subzona spațiului verde situat în amonte de barajul existent pe Pârâul Sărat, amenajat majoritar pe amplasamentul bazinului de retenție a emisiilor accidentale de saramură din Câmpurile III și IV (cota 271)

V2 - SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT

V2a – subzona bazelor de agrement și a parcurilor de distracții

V2b – subzona de agrement și amenajări pentru sporturi de iarnă „Slătioarele”

V3 - SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ ȘI A ZONELOR UMEDE

V3a – subzona de reconstrucție ecologică

V3b – subzona de protecție a cursurilor de apă și a zonelor umede

V4 – PĂDURI ȘI PLANTAȚII FORESTIERE DE PROTECȚIE A VERSANȚILOR

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (G)

G1 – CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G2 - CIMITIRE

ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN:

ExA – TERENURI AGRICOLE

ExA1 – TERENURI AGRICOLE SITUATE ÎN LIMITELE PERIMETRELOR PROTEJATE

ExA2 – TERENURI AGRICOLE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

ExB – ZONE DE RECONSTRUCTIE ECOLOGICĂ**Capitolul 6 - Structura Regulamentului local****ARTICOLUL 38**

Regulamentul local de urbanism fiind un document opozabil în justiție, structura acestuia urmează uzanțele în acest domeniu, ținându-se seama de faptul că:

- (a) prevederile trebuie să fie simplu și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită;
- (b) nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritorială de referință la alta, chiar dacă apar unele repetări;
- (c) în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

ARTICOLUL 39

(1) Prevederile Regulamentului sunt adaptate situației de tranziție în care își fac simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, fapt pentru care s-a adoptat un grad de flexibilitate care să permita dezvoltarea acestora.

(2) În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui Regulament prevalează față de prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU) (ex: prevederile privind zonele protejate).

ARTICOLUL 40

Fiecare dintre zonele, subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Articolul 11 - 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 DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE

Capitolul 1 - Protejarea patrimoniului cultural național: monumente istorice și situri arheologice

ARTICOLUL 41

(1) Prin Planul urbanistic general se stabilește un număr de 14 zone protejate conținând patrimoniu imobil identificat (7 situri arheologice și 7 monumente sau ansambluri istorice sau de arhitectură):

Zone protejate cuprinzând situri arheologice:

(a) „Lacul Doamnei” - perimetrul urmează aliniamentul vestic al străzii Al.Ioan Cuza (pe o lungime de cca.200 m), pe limite de proprietate la cca.30 m nord de cimitirul existent, mergând apoi până la curba principală a drumului de acces la Instalația de micronizare marmură și prelucrare tuf vulcanic și mai departe urmărind (pe hotare) limita nordică a intravilanului propus pe strada Valea cu Pruni.

(b) „Valea Goruneilor” - perimetrul este delimitat la est de terasamentul căii ferate industriale existente (pe o lungime de cca.250 metri), urmând valea Pârâului Licurii la nord-vest până la intersecția străzii Cărpiniș cu aceasta, și apoi limita administrativă a orașului (hotarul cu municipiul Rm.Vâlcea) la est.

(c) „Gura Suhașului” - perimetrul este delimitat de strada Pinilor la sud, strada Livezilor și baza barajului la vest, strada Cocenești la est, mergând pe limitele de proprietate ale gospodăriilor la nord.

(d) „Buridava Dacică” - perimetrul este delimitat de străzile Pinilor și Al.Ioan Cuza la nord (malul stâng al Pârâului Sărat), urmează spre sud-est traseul străzii Nicolae Bălcescu, apoi spre sud și vest pe limitele de proprietate ale gospodăriilor situate pe străzile Valea Bradului și Cosota.

(e) „Vatra localității” - perimetrul este delimitat de strada Valea Bradului la vest, strada Nicolae Bălcescu la nord, mergând spre est și sud pe limitele de proprietate existente și pe liziere de păduri.

(f) „Tell-ul Coțofeni” - perimetrul este situat la nord de zona protejată „Gura Suhașului”, între Valea Sărată și Dealul Morilor, de o parte și de alta a străzii.

(g) „Lunca” - perimetrul este delimitat spre vest de malul stâng al Pârâului Sărat (pe o lungime de cca.280 metri) și de Valea Adâncă spre est, celelalte repere fiind limite de proprietate și liziere de păduri.

Zone protejate aferente monumentelor:

(a) „Centru” - zona cuprinde aproape în totalitate Zona centrală a orașului, la care se adaugă gospodăriile situate la nord de str.Pinilor, Satul de vacanța, lacul și pădurea de la miazănoapte de acesta, terenurile intravilane situate la vest de Clădirea băilor, precum și zona Bisericii „Adormirea Maicii Domnului”, definite pe limite de proprietate între strada Valea Bradului și albia Pârâului Sărat.

(b) „Ocnița – Stabilimentul băilor” - zona se desfășoară în jurul obiectivului, între Pârâul Sărat, strada Pinilor și strada 22 Decembrie, pe hotarele gospodăriilor existente.

(c) „Țeica” - cuprinde zona de protecție a Bisericii „Sf.Gheorghe și Sf.Dumitru”. Intravilanul localității componente Țeica nu mai cuprinde decât terenul bisericii și cimitirul, restul gospodăriilor fiind strămutate datorită prăbușirilor din câmpurile de sonde. Zona este delimitată de hotarele proprietăților învecinate.

(d) „Lunca – Biserică” - zona de protecție se înscrie în bucla străzii Goruniș, limita inferioară sudică fiind pe aliniamentul sondei 416, în rest desfășurându-se preponderent pe limite de proprietate. Deoarece nu există cadastru întocmit pentru terenurile împădurite existente pe latura estică a zonei, limita a fost definită printr-un arc de cerc cu raza de 200 m urmând a fi definitivată ulterior prin PUZ.

(e) „Slătioarele” - zona se află la intersecția a două drumuri nemodernizate și este definită conform planșelor de reglementări 3 și 3C, pe limite de proprietate la est, nord și vest.

(f) „Buda – Biserică” - zona se desfășoară pe ambele laturi ale străzii Buda, fiind delimitată de hotarele existente ale gospodăriilor învecinate. Deoarece nu există cadastru întocmit pentru terenurile împădurite existente pe latura estică a zonei, limita a fost definită printr-un arc de cerc cu raza de 200 m urmând a fi stabilită ulterior prin PUZ.

(g) „Crucea Sfinții Îngeri” - zona se desfășoară în apropierea zonei centrale, pe ambele părți ale străzii Al.Ioan Cuza.

(2) Zonele de protecție a monumentelor cu valoare istorică și a siturilor arheologice sunt delimitate pe limite cadastrale în planșele de reglementări urbanistice (simbol 3) ale PUG și în anexele la „Studiul istorico-arhitectural 2010”; în interiorul acestora acționează reglementări urbanistice specifice care urmăresc protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național situat pe teritoriul orașului.

[Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată)]

(3) În interiorul perimetrului zonelor protejate enumerate la alin.(1), autorizarea lucrărilor de construcție se face numai cu condiția descărcării de sarcină arheologică.

(4) Restul teritoriului localității este supus regimului de supraveghere arheologică.

(5) Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente. Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, reprezintă actul administrativ prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.

[OG 43/2000, art.5 alin.(2) și (3)]

(6) Reglementările cuprinse în „Studiul istorico-arhitectural 2010” sunt preluate în prezentul Regulament; în caz de neconcordanță, prevalează regulile cuprinse în Regulamentul local de urbanism.

ARTICOLUL 42

Intervențiile ce se pot efectua asupra monumentelor istorice sunt următoarele:

- (a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- (b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- (c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- (d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- (e) strămutarea monumentelor istorice;
- (f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istoric.

[Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată)]

ARTICOLUL 43

(1) Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța națională (categoria A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului de specialitate emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.

(2) Lucrările de intervenție asupra monumentelor istorice de importanța locală (categoria B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului de specialitate emis de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vâlcea, pe baza propunerilor Comisiei Zonale nr. 5 a monumentelor istorice.

ARTICOLUL 44

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice, se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specific locală.

ARTICOLUL 45

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se pot autoriza direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament local de urbanism, pe baza și cu respectarea avizului de specialitate emis de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vâlcea.

ARTICOLUL 46

În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștința Direcției Județene Vâlcea pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Vâlcea și a Muzeului de Istorie și Arheologie a Județului Vâlcea acest fapt.

ARTICOLUL 47

(1) Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.

(2) Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță.

ARTICOLUL 48

Regimul juridic general al descoperirilor și al cercetării arheologice cuprinde ansamblul de măsuri științifice, juridice, administrative, financiar-fiscale și tehnice menite să asigure prospectarea, identificarea, decopertarea, inventarierea, conservarea și restaurarea, asigurarea pazei, întreținerea și punerea în valoare a bunurilor arheologice, precum și a terenurilor în care se găsesc acestea, în vederea cercetării sau, după caz, clasării acestora ca bunuri culturale mobile sau ca monumente istorice.

ARTICOLUL 49

(1) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic.

(2) Primarul localității va dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se va institui regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

ARTICOLUL 50

Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii.

ARTICOLUL 51

(1) Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este interzisă.

(2) Ea se poate permite numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii.

ARTICOLUL 52

- (1) Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.
- (2) Efectuarea oricaror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se considera distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

ARTICOLUL 53

Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare în zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul organelor de specialitate ale Ministerului Culturii.

ARTICOLUL 54

- (1) Toate lucrările care urmează să afecteze solul din intravilanul orașului (săpături pentru fundații, săpături pentru șanțuri mai adânci de 40 cm, ș.a.) urmează să fie notificate - prin grija Primăriei Ocnele Mari - Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Vâlcea pentru a proceda în funcție de anvergura intervenției și de locul acesteia.
- (2) Pentru a se evita distrugerea unor situri arheologice de mare importanță amplasate în teritoriul administrativ al orașului, aceleași prevederi sunt valabile și pentru lucrările similare celor enumerate anterior care urmează să se execute în extravilanul orașului.

ARTICOLUL 55

Certificatele de descărcare de sarcină arheologică se eliberează pe baza raportului de cercetare arheologică preventivă.

[O.G. nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național (republicată) și cu Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2518/2007 privind Metodologia de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică]

ARTICOLUL 56

Este obligatorie întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) pentru zonele protejate și de protecție a monumentelor.

[art.47 alin.(3) pct.b) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată)]

ARTICOLUL 57

Pentru orice lucrări admisibile în perimetrul Câmpurilor de exploatare I, II, III și IV, precum și în zonele de risc definite prin studiul elaborat de Universitatea București - DCGGA, autorizația de construire se emite numai cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării – SALROM SA.

Capitolul 2 - Zone de siguranță și de protecție

ARTICOLUL 58

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul autorității de sănătate publică.
- (2) Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform reglementărilor aprobate.

ARTICOLUL 59

Se instituie perimetre de protecție hidro-geologică și zone de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție).

[HGR nr.930/2005]

ARTICOLUL 60

Zona de protecție sanitară pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic va avea dimensiunile minime de **50,0** metri în amonte și **20,0** metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

ARTICOLUL 61

Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de **3,0** metri față de conductele rețelei de apă potabilă, **10,0** metri față de locuințele vecine, respectiv **20,0-50,0** metri față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate, etc).

ARTICOLUL 62

Se vor asigura zone de protecție sanitară față de întreprinderile sau unitățile care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stații de epurare, etc).

[Ordinul Ministerului Sănătății nr.536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial nr.140/3 iulie 1997]

ARTICOLUL 63

Amplasarea zonelor destinate industriilor se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

ARTICOLUL 64

(1) Zona de protecție sanitară pentru depozitele de deșeuri va fi de minim **1000,0** m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

(2) Proiectele întocmite pentru depozitele de deșeuri se vor conforma prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății și Familiei nr.117 din 28 februarie 2002 privind aprobarea Procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, construcție, amenajare și reglementare sanitară a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate în acestea, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice.

[OMS nr.536/1997]

ARTICOLUL 65

Se interzice autorizarea construirii în zonele de protecție ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, ale conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune, etc.

ARTICOLUL 66

(1) Zona de protecție a conductelor de transport gaze este de **20,0** m de o parte și de alta a conductei.

(2) În această zonă se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.

ARTICOLUL 67

(1) Zona de siguranță față de conductele de transport gaze este de **100,0** m de o parte și de alta a conductei.

(2) În această zonă autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil dat de deținătorul conductei.

ARTICOLUL 68

Emiterea autorizațiilor de construire în zonele de siguranță ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, ale conductelor de transport gaze, ale liniilor electrice de înaltă și medie tensiune, etc, este condiționată de obținerea avizului favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilitar.

ARTICOLUL 69

Pentru sistemul de canalizare-epurare, documentația înaintată spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

[art.28 din OMS nr.536/1997]

ARTICOLUL 70

Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de **24,0** metri pentru LEA 20kV. *[Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/2007, modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/2007)]*

ARTICOLUL 71

Zonele de protecție ale posturilor de transformare sunt următoarele:

- (a) pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stîlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate;
- (b) pentru posturi de transformare cu cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- (c) pentru posturi de transformare cu cabine de secționare neîngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu cîte **0,2** m pe fiecare latură;
- (d) pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de **20,0** m de la limita zonei de protecție.

ARTICOLUL 72

Pentru orice lucrări admisibile în perimetrul Câmpurilor de exploatare I, II, III și IV, precum și în zonele de risc definite prin studiul elaborat de Universitatea București - DCGGA, autorizația de construire se emite numai cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării – SALROM SA.

Capitolul 3 - Zone cu risc geotehnic

ARTICOLUL 73

În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

ARTICOLUL 74

În zonele de umpluturi sau cu risc de alunecări se poate ridica interdicția temporară de construire și se va emite autorizație de construire numai în baza unui studiu geotehnic aprofundat ce se va solicita prin Certificatul de urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluții de fundare care să elimine riscurile în timpul execuției și pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

Capitolul 4 - Căi de comunicație

ARTICOLUL 75

- (1) Străzile de pe teritoriul orașului Ocnele Mari vor respecta prevederile legale în vigoare.
- (2) Străzile existente sau propuse sunt clasificate astfel:
 - (a) Străzi de categoria I (magistrale) – 6 benzi x 3,50 m, 21 m lățime carosabilă, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului;

- (b) Străzi de categoria a II-a (de legătură) – 4 benzi x 3,50 m, 14 m lățime carosabilă, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit;
- (c) Străzi de categoria a III-a (colectoare) – 2 benzi x 3...3,50 m, 6-7 m lățime carosabilă, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale;
- (d) Străzi de categoria a IV-a (de folosință locală) – 1 bandă x 3...3,50 m, 3-3,50 m lățime carosabilă, care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

[Ordin nr.49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane, STAS 10144/2-91]

ARTICOLUL 76

Distanțele minime între fronturile construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzilor existente sau propuse a fi executate sunt următoarele:

- (a) **35** m pentru străzile cu 6 benzi de circulație,
- (b) **25** m pentru străzile cu 4 benzi de circulație,
- (c) **14-16** m, în funcție de lățimea trotuarelor, pentru străzile cu 2 benzi de circulație cu pomi și stâlpi și cu rețele subterane numeroase, respectiv **9-13** m pentru străzile de aceeași categorie dar fără pomi.

[Anexa nr.4 la Normele tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul nr.49/1998]

ARTICOLUL 77

- (1) Distanțele dintre fronturile construcțiilor se pot reduce în cazul în care sunt prevăzute trotuare cu lățimi mai mici decât cele stabilite în mod curent.
- (2) Distanțele dintre fronturile construcțiilor se pot majora atunci când se prevăd zone verzi mediane, refugii pentru pietoni, amenajări pentru intersecții și pentru asigurarea vizibilității, precum și în cazul terenului accidentat, în vederea reducerii volumelor de terasamente, al zidurilor de sprijin și al soclurilor clădirilor.

ARTICOLUL 78

- (1) Trotuarele străzilor vor fi, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fîșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.
- (2) Fâșia liberă la străzile de categoria a III-a poate fi prevăzută numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permite prevederea fâșiilor libere; în caz contrar trotuarele vor fi adiacente părții carosabile.

ARTICOLUL 79

- (1) Străzile propuse în noile cartiere vor fi minim de categoria a III-a.
- (2) Se exceptează străzile cu lungimi mai mici de **150,0** m care se pot amenaja ca fundături dacă nu există posibilitatea prelungirii lor.
- (3) Fundăturile vor avea o lungime de cel mult **150,0** m și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

ARTICOLUL 80

Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime, tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

Capitolul 5 - Parcarea autovehiculelor

ARTICOLUL 81

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pe teritoriul

oraşului se dimensionează în funcţie de destinaţia şi suprafaţa utilă specifică funcţiunilor ce se regăsesc în clădire.

ARTICOLUL 82

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obţinerea autorizaţiei de construire.

ARTICOLUL 83

Construcţiile de locuinţe vor dispune obligatoriu de parcaje dispersate la domiciliu, de garaje individuale sau de parcaje/garaje în interiorul construcţiilor.

ARTICOLUL 84

(1) În cazul locuinţelor individuale, semi-colective sau colective, parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara circulaţiilor publice) asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcţie de suprafaţa construit-desfăşurată a locuinţei (ACD) şi de tipul de locuire.

(2) Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabileşte după cum urmează:

(a) Subzonele locuinţelor unifamiliale cu acces şi lot propriu

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuinţă a cărei suprafaţă construit-desfăşurată este de maxim 100,0 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuinţă a cărei suprafaţă construit-desfăşurată este mai mare de 100,0 mp.

(b) Subzonele locuinţelor semicolective/colective cu acces şi lot folosit în comun

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa construit-desfăşurată de maxim 100,0 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa construit-desfăşurată mai mare de 100,0 mp.

c) Subzonele locuinţelor colective (tip blocuri)

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament.

ARTICOLUL 85

(1) Pentru toate categoriile de construcţii cu funcţiuni de învăţământ, financiar-bancare, birouri, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare **60,0** mp ai suprafeţei utile aferente destinaţiei respective.

(2) Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiţionări specifice:

(a) construcţiile pentru alimentaţie publică (restaurant, cafenea, bar, etc) - se va asigura cel puţin un loc de parcare pentru fiecare 8(opt) locuri la masă;

(b) construcţiile pentru turism - se va asigura cel puţin un loc de parcare la 2(două) locuri de cazare;

(c) construcţiile şi amenajările de agrement - se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 de persoane.

ARTICOLUL 86

Pentru toate categoriile de construcţii cu funcţiuni de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări, staţii de distribuţie carburanţi, etc) se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare **30,0** mp ai suprafeţei construit-desfăşurate (ACD).

ARTICOLUL 87

(1) Pentru toate categoriile de construcţii cu funcţiuni industriale (producţie şi depozitare), service-auto/showroom, etc, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare **100,0** mp ai suprafeţei construit-desfăşurate (ACD).

(2) Pentru toate aceste categorii, accesul rutier se vor realiza numai de pe artere de circulaţie de categoria a III-a.

(3) În interiorul parcelei se vor asigura în mod obligatoriu spaţii pentru circulaţia pietonală în condiţii de siguranţă şi confort, spaţii pentru circulaţia rutieră, precum şi platforme pentru

parcarea autovehiculelor.

ARTICOLUL 88

În toate cazurile prevăzute la articolele 85, 86 și 87 se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare reieșite din calcul, pentru salariați/vizitatori/ aprovizionare.

ARTICOLUL 89

Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare/garare:

- (a) construcțiile existente situate în zona centrală, pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională;
- (b) construcțiile colective unde se admite întărirea mixității funcționale prin conversia funcțională a apartamentelor de la parter.

ARTICOLUL 90

(1) Derogări privind numărului minim de locuri de parcare prevăzut în aceste reglementări, pentru construcțiile noi propuse a se realiza, se vor putea face în urma stabilirii de către autoritățile publice locale, prin Hotărâre de consiliu, a unor taxe bănești în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice, subterane sau supraterane pe teritoriul orașului.

(2) Modul de constituire a fondului pentru construirea de parcaje în construcții amenajate, procedura de plată și cuantumul taxei se vor reglementa prin HCL.

ARTICOLUL 91

Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile aparținând domeniului public al orașului.

Capitolul 6 - Parcelarea

ARTICOLUL 92

(1) Prin parcelare se înțelege operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 (patru) loturi alăturate, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări ale loturilor rezultate.

[art.30 din RGU]

(2) Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă constituind un singur trup, este considerat - din punct de vedere al autorizării construcțiilor - ca o parcelare.

ARTICOLUL 93

Elaborarea Planurilor urbanistice zonale (PUZ) este obligatorie în cazul parcelărilor.

[art.47 alin.(3) din Legea 350/6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată 2009)]

ARTICOLUL 94

Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele, precum și constituirea unei servituți de trecere, este necesară solicitarea unui Certificat de urbanism.

[art.6 alin.(6) din Legea nr.50/ 29 iulie 1991 (republicată și actualizată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (aplicabilă începând cu data de 17 octombrie 2009)]

ARTICOLUL 95

(1) Proprietarii suprafețelor de teren pe care se pot construi patru sau mai multe clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului Regulament, au dreptul să le parceleze.

(2) Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului Regulament.

ARTICOLUL 96

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul

PUG, înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea și aprobarea unui PUZ de parcelare care va reglementa poziția străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

ARTICOLUL 97

Parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan se va aproba numai dacă:

- (a) terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă construibilă;
- (b) pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei funcționale și ale unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul Regulament;
- (c) așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

ARTICOLUL 98

- (1) Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare.
- (2) Se poate admite parcelarea acestor terenuri numai dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă.

ARTICOLUL 99

- (1) Pe străzile unde nu există sau nu urmează să se execute lucrări de racordare la rețelele de alimentare cu apă sau canalizare, se poate autoriza, cu avizul autorității de protecția mediului, parcelări cu parcele având suprafața minimă de **1000,0 mp**.
- (2) În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale, separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Administrației Naționale „Apele Române” (Administrația Bazinală de Apă OLT) și al Agenției Județene pentru Protecția Mediului Vâlcea.
- (3) Dacă, ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor realiza rețelele necesare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1000,0 mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

ARTICOLUL 100

- (1) Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
PARCELĂRI NOI P-P+2 NIVELURI		
front minim	înșiruit	8 m
	cuplat, izolat	12 m
suprafața minimă	înșiruit	150 mp
	cuplat, izolat	200 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal	
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI		
front minim	înșiruit	8 m
	cuplat, izolat	10 m
suprafața minimă	înșiruit	150 mp
	cuplat, izolat	200 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3	

ARTICOLUL 101

- (1) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective.
- (2) Această operațiune se va efectua cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea echitabilă a hotarelor pe baza unui plan urbanistic zonal (PUZ) aprobat potrivit legii.
- (3) Planul cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară și evidențele de carte funciară se vor actualiza în consecință.
[art.31[^]1, alin.3) din Legea 350/2001]

ARTICOLUL 102

- (1) Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute de prezentul Regulament.
- (2) Certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 101

La o parcelare mai mare de 10 loturi, 1/5 (o cincime) din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25% pentru suprafață dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului local.

ARTICOLUL 104

- (1) Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unul la alinierea străzii și altul spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă, separată, spre drumul public, în deplină proprietate, cu lățimea minimă de **4,0 m** și cu o adâncime de max.**30,0 m** față de aliniamentul străzii.
- (2) O proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în 2(două) parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min.**4,0 m** lățime, în deplină proprietate și cu adâncime de max.**30,0 m** de la aliniamentul străzii.

ARTICOLUL 105

- (1) Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25% la adâncime pentru toate parcelele.
- (2) Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25% din minimul permis, însă numai pentru 1/5 (o cincime) din numărul total al parcelelor create.

ARTICOLUL 106

- (1) Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim 2 (două) benzi de circulație dimensionate conform normelor.
- (2) Străzile și aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșa „Reglementări urbanistice - Zonificare”.

ARTICOLUL 107

Fundăturile vor avea o lungime de cel mult **150,0 m** și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

ARTICOLUL 108

La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de **50.000 mp** trebuie să se prevadă, în afara asigurării celorlalte condiții de parcelare, o suprafață de teren pentru echipamente publice (comerț, școală, biserică, terenuri de sport, etc). Această suprafață va fi de cel puțin 5% din totalul suprafeței terenului pentru terenurile cu suprafață între 50.000 și 200.000 mp și de cel puțin 7% pentru terenurile în suprafață mai mare de 200.000 mp.

ARTICOLUL 109

Toate clădirile ce se construiesc pe parcelele rezultate din divizarea unei singure proprietăți sau

pe parcele în indiviziune trebuie să fie concepute și executate cu asigurarea unui caracter arhitectural coerent.

ARTICOLUL 110

Planul de parcelare va trebui să prevadă un număr suficient de norme după care se vor realiza grupurile de clădiri, inclusiv lucrări de ambientare cu plantații și elemente de mobilier urban.

Titlul III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE

Capitolul 1 - ZONA CENTRALĂ (C)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Caracteristic pentru zona centrală a orașului Ocnele Mari este suprapunerea acestora, într-o proporție mare, peste zonele protejate (situri arheologice și monumente) definite prin Studiul arhitectural-urbanistic.

În această zonă de concentrare a majorității echipamentelor publice (dotări) dar în care se menține configurația țesutului urban tradițional este necesară aplicarea unor reglementări elastice care să permită dezvoltarea orașului în același timp cu necesitatea protejării valorilor sale istorice.

În conformitate cu prevederile art.47 alin.(3) pct.a) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), pentru zona centrală este obligatorie elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal (PUZ). Totodată, aceeași lege prevede obligativitatea aprobării de planuri urbanistice zonale pentru zonelor protejate și de protecție a monumentelor (art.47 alin.(3) pct.b).

Pentru a face posibile diferențierile urmărite prin Regulament, zona a fost împărțită în trei subzone:

(1) CP - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONELOR PROTEJATE ALE VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

Aceasta reprezintă partea din zona centrală care este situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Aceasta păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Subzona cuprinde zonele protejate aferente majorității monumentelor istorice, de arhitectură și de for public din oraș. Totodată, o mare parte din suprafața sitului arheologic „Buridava dacică” se suprapune peste această subzonă.

Valoarea deosebită a zonei constă în existența, într-un perimetru ușor de parcurs pietonal, a unor areale aparținând diferitelor perioade istorice. Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

(2) CA - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOZ ZONELOR PROTEJATE ALE VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

Această subzonă cuprinde partea din zona centrală care conține echipamente publice (dotări) și locuințe, fără să aibă însă caracter de zonă protejată.

Caracteristica de diversitate și lipsa de omogenitate au devenit elemente de particularitate al acestei zone. Menținerea acestui caracter face imposibilă aplicarea unor reglementări rigide, ceea ce implică necesitatea unei anumite elasticități a reglementărilor care trebuiesc aplicate cu creativitate, atât de promotorii de investiții cât și de administrație.

(3) CB – ZONA SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ ORĂȘENEASCĂ

CB1 – situate în interiorul zonelor protejate

CB2 – situate în afara zonelor protejate

Subzona conține nuclee de dezvoltare situate în afara zonei centrale, nuclee care vor putea conferi orașului o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și imediat accesibile investitorilor.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 (republicată), va fi necesară elaborarea unor planuri urbanistice zonale (PUZ) prin care să se facă propuneri de structurare a acestora cu

menționarea operațiunilor preconizate pentru configurarea unor spații având caracteristicile unor nuclee urbane.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **CP** - Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea; se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii.
- (2) **CP** - Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe.
- (3) **CP** - Se admite extinderea vadurilor comerciale și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor.
- (4) **CP** - Se admite acoperirea cu sticlă a curților închise sau în formă de U, în vederea transformării lor în spații funcționale interioare.
- (5) **CP** - Se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocări.
- (6) **CP** - Se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt sau nu se propun a fi declarate monumente de arhitectură și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, bănci și oficii bancare, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere, ateliere manufacturiere, locuințe cu partiu adecvat profesiunilor liberale, etc.
- (7) **CP+CA** - Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță orășenească rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, învățământ de tip urban, asistență socială, servicii medicale, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de arta decorativă.
- (8) **CP+CA** - Se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor de oraș:
 - birouri pentru companii și firme;
 - servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
 - servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - servicii de formare-informare;
 - biblioteci, mediateci;
 - servicii de poștă și telecomunicații;
 - edituri, centre media;
 - activități asociative diverse;
 - hoteluri pentru turismul de afaceri;
 - hoteluri, pensiuni și alte structuri turistice;
 - expoziții, galerii de artă;
 - servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare;
 - restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
 - centre comerciale, magazine, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
 - casino, dancing, cinema;
 - centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
 - mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea

zonei centrale;

- locuințe individuale/colective, inclusiv locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere (arhitect, avocat, notar, medic, etc);
- parcaje colective, subterane sau multietajate;
- unități de învățământ de toate gradele;
- servicii medicale și de asistență socială;
- funcțiuni publice reprezentative de importanță orășenească rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, instituții de coordonare și altele similare, ;
- străzi și piațete pietonale, plantații decorative, obiecte de publicitate și reclamă, mobilier urban și elemente de artă decorativă.

(9) **CA** - Se recomandă în UTR nr.11 adoptarea unei note de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.

(10) **CB** – Se admit funcțiuni de interes general specifice polilor funcționali disipați în teritoriul administrativ al localității:

- instituții și servicii publice orășenești, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);
- cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă-mediatică;
- locuințe individuale sau colective, inclusiv locuințe cu partiu special pentru profesii libere;
- spații pentru învățământ de toate gradele;
- activități asociative diverse;
- biserici și spații destinate cultelor;
- servicii profesionale, colective și personale, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport), săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexă;
- hoteluri, pensiuni și alte structuri turistice;
- spitale, policlinici și dispensare umane, farmacii, creșe și activități conexe serviciilor de sănătate;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf;
- activități manufacturiere și depozitare mic-gros, parcaje subterane și/sau multietajate.

(11) **CB2** - Întrucât realizarea obiectivelor se va derula în timp, terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă va fi amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei; se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

(12) Se vor asigura condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **CP** - Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:

- a) funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- b) proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

(2) Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția

menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construit-desfășurate (ACD) pe parcela în cauză.

(3) Se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de cel puțin **100,0** metri față de instituțiile publice și lăcașurilor de cult.

(4) **CP+CA** – Se admite inserția structurilor turistice (hoteluri, pensiuni, etc).

(5) **CP+CA** - Parterul clădirilor va fi destinat cu precădere unor spații comerciale, restaurante și servicii accesibile publicului.

(6) **CP+CA** - Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință cu un partiu special adaptat zonei centrale.

(7) **CP+CA** - Se admit construcții specifice infrastructurii de telecomunicații dacă acestea sunt mascate astfel încât să nu fie percepute din circulațiile publice.

(8) **CA** - Se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona centrală și cu prevederile avizului autorității de mediu.

(9) **CP+CB1** - Orice intervenție se va autoriza numai după descărcarea de sarcină arheologică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- a) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- b) construcții provizorii de orice natură;
- c) depozitare en-gros;
- d) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- e) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- f) depozitări de materiale refolosibile;
- g) stații de întreținere auto;
- h) spălătorii chimice;
- i) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- j) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- k) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- l) dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- m) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, deprecind arhitectura clădirilor și finisajul acestora.

(2) **CP+CA** - Se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) În cazul clădirilor noi cu cel mult 5 niveluri supraterrane, se consideră construibilă direct, în baza prezentului Regulament, o parcelă care îndeplinește simultan următoarele condiții:

- a) suprafață minimă de **150,0** mp;
- b) front la stradă de: min.**8,0** m în cazul construcțiilor înșiruite, min.**10,0** m în cazul construcțiilor cuplate și min.**12,0** m în cazul construcțiilor izolate.

(2) În cazul clădirilor noi cu mai mult de 5 niveluri supraterrane, se consideră construibile parcelele având simultan:

- (a) suprafața minimă de **400,0 mp**;
- (b) front la stradă de: min.**12,0 m** pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de min.**15,0 m** în cazul construcțiilor cuplate/izolate.
- (3) **CP** - În cazul comasării parcelelor se vor menține amprente vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații, etc.
- (4) Se interzice construirea de locuințe pe parcele care devin neconstruibile, potrivit paragrafelor (1) și (2), în urma unei împărțiri de teren prin orice acțiune legală (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire, etc).
- (5) Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic zonal (PUZ) și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului Regulament.
- (6) **CA** - În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000,0 mp** cu un front la stradă de minim **30,0 metri**.
- (7) **CB2** - Se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice, parcelate în module având suprafața minimă recomandată de **1000,0 mp** și un front la stradă de minim **30,0 metri**.
- (8) **CB2** – Conform PUZ, cu recomandarea unei lotizări de minim **800,0 mp** și un front la stradă de minim **18,0 metri** în cazul fronturilor continue și de minim **24,0 metri** în cazul fronturilor discontinue.
- (9) La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:
 - a) platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;
 - b) spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3 mp** teren de fiecare locuitor;
 - c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zonă, situate la distanțe de minimum **10,0 m** față de ferestrele camerelor de locuit;
 - d) zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum **2-2,2 mp** teren/locuitor (în afara parcurilor publice).

[Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997]

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute.
- (2) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6,0 m** cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor existente situate pe limitele laterale ale parcelelor.
- (3) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda volumetric la alinierea retrasă.
- (4) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.
- (5) **CP** - Se va menține situația existentă de configurare a fronturilor stradale – ca retragere minimă sau dispunere pe aliniament.
- (6) **CA+CB2** - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de **6,0 m** pentru străzile de categoria a III-a.
- (7) **CA+CB2** - Clădirile publice pot fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă a acestora nu depășește distanța dintre aliniamente. 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. 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.

(8) Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreagă suprafață a parcelei până la limita domeniului public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi.

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

(1) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de max.**20,0** m de la aliniament după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la max.**40,0** m lungime.

(2) Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

a) parcela alăturată este liberă de construcții;

b) peretele realizat pe limita de proprietate - atunci când rămâne vizibil din domeniul public - va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

(3) Retragera față de limita laterală de proprietate va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse, cu următoarele condiționări:

a) atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragera va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de **3,0** m, retragera va fi de minim **3,0** metri;

b) atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragera față de limita de proprietate se poate reduce la min.**1,9** m, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

(4) Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin **5,0** metri.

(5) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0** metri.

(6) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

(7) **CB2** - Conform PUZ, cu următoarele condiționări;

a) clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **1,9** metri;

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

c) distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei va fi de cel puțin **10,0** metri.

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

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0** m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală.

(2) În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișe a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de **6,0** m.

(3) În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la

jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de **3,0 m**.

(4) Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri sau a clădirii învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care unește parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade.

(5) **CP+CB1** - În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Conform PUZ cu următoarele recomandări:

(a) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 m** lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(b) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

(c) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0 metri**.

(2) Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentului General de Urbanism și a reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

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

(4) Pe străzile cu acces preponderent pietonal și auto limitat se recomandă desființarea separării prin bordură între spațiul pentru pietoni și cel pentru mașini; în acest caz se pot face amenajări prin mobilier urban (fântâni, lampadare, bănci, jardiniere), arbori, pavimente specifice pentru o zonă pietonală favorabilă plimbării și șederii mai îndelungate iar modul de desfășurare a circulației pentru aprovizionare se va stabili prin Hotărâre a Consiliului local.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara drumului public.

(2) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei proprii și în afara circulațiilor publice.

(3) Pentru operațiuni necesitând mai mult de 40 locuri de staționare, cel puțin 60% vor fi realizate în garaj suprateran sau subteran.

(4) Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) și cu reglementările prevăzute în Titlul II, art.84 din prezentul Regulament.

(5) Pentru străzile cu interdicție pentru traficul auto sau cele cu acces limitat (acces doar pentru riverani), numărul de locuri de parcare se va asigura strict pentru locatarii permanenți și pentru autovehiculele din dotarea unităților riverane; restul se va asigura în parcajele colective prevăzute.

(6) Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă.

(7) **CP** - În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim **150,0 m**.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă la cornișă în raport cu terenul amenajat nu poate depăși cu mai mult de două niveluri înălțimea construcțiilor alăturate (va fi luată în calcul înălțimea construcției celei mai înalte dintre cele situate alipit parcelei) fără a depăși înălțimea la cornișă stabilită prin zonificări.

(2) **CP** - Înălțimea minimă în raport cu terenul amenajat este de **5,0 m** la cornișă.

(3) Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,0 metri** continuat cu tangenta sa la **45 grade**.

Lățimea străzii între aliniamente (metri)	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3 m)	Număr niveluri suplimentare admise*): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4 metri și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț, pe o lungime de maxim 15 m, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel (B) - 1 nivel
9–11 metri Carosabil 7 m + trotuare 2 x 1,5 m = 10 m (Categorie III)	11	P+2+M	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
11–13 metri Carosabil 7 m + trotuare 2 x 3 m = 13 m (Categorie III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
13–16 metri	16	P+4	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
16–19 metri	19	P+5	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
19–22 metri Carosabil 14 m + trotuare 2 x 4 m = 22 m (Categorie II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
22–25 metri	25	P+7	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
25–27 metri Carosabil 14 m + trotuare 2 x 6 m = 26 m (Categorie II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
27–30 metri	30	P+9	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
30–33 metri Carosabil 21 m + trotuare 2 x 6 m = 33 m (Categorie I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

(4) **CA** - În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de cel mult **25,0 metri** dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

(5) **CA** - Depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare buna și menținută și numai în următoarele condiții:

- a) pentru parcele având o suprafață de min.350,0 mp, pentru clădiri cu max.P+4 niveluri;
- b) pentru parcele având o suprafață de min.700,0 mp, pentru clădiri cu până la P+6 niveluri;
- c) pentru parcele având o suprafață de min.1000,0 mp, pentru clădiri cu până la P+10 niveluri;
- d) pentru parcele având o suprafață de min.2000,0 mp, pentru clădiri mai înalte de P+10 niveluri;
- e) atunci când prin realizarea unei clădiri care se înscrie în prevederile Regulamentului se dezvește calcanul unei clădiri existente menținute.

(6) **CA** - Pentru clădirile ce depășesc 7 niveluri supraterane se va prezenta prin PUZ justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Reguli generale

(1) **CP+CB1** - Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate se va putea realiza numai în condițiile legii; orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii.

(2) Orice construcție nouă sau modificarea uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast; în acest sens se recomandă ca proiectele pentru autorizare să fie avizate de către Comisia de specialitate abilitată prin Hotărâre a Consiliului local.

(3) **CP+CA** - Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi 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 zonei centrale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

(5) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

(6) Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă.

(7) Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

(8) **CP** - Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

În cazul clădirilor monument istoric sau cu valoare arhitecturală

(9) Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior.

(10) Înlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural.

(11) Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei.

(12) Pentru imobilele înregistrate ca monument, măsurile de conservare și protejare cuprind și elementele de arhitectură interioare ca: scări, picturi interioare, decorațiuni, lambriuri și toate elementele decorative aparținând imobilului și dacă acestea nu au suferit modificări pe perioada existenței lor; menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.

(13) Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației, conform prevederilor legale; lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Reguli particulare pentru comerț

(14) Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public.

(15) Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcțiilor, cu excepția firmelor în consolă amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

(16) Ocuparea căii publice/trotuarului va fi limitată prin regulile în vigoare; se admit amenajări temporare reduse (mobiler stradal, stelaje mobile) în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Apa potabilă

(1) Orice construcție nouă de locuit sau pentru muncă, odihnă sau agrement trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorității de sănătate publică.

Canalizare menajeră

(2) Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție nouă.

Canalizare pluvială

(3) Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

(4) La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran (sub trotuar) pentru a se evita producerea gheții.

Rețele electrice, telefonice și CATV

(5) Cablurile de alimentare cu energie electrică, precum și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

(6) Branșamentele de orice fel vor fi ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Gaze

(7) Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Salubritate

(8) Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, vor fi prevăzute cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40,0 mp**.

(2) Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

(3) Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament.

- (4) Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului prin realizarea de accese, circulații pietonale, terase, peste minimul impus de norme;
- (5) Se recomandă înverzirea teraselor necirculabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%.
- (6) Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.
- (7) Parcajele descoperite cu mai mult de 8 locuri vor fi compuse astfel încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.
- (8) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de minim 1,2 m.
- (9) Spațiile destinate exclusiv pietonilor vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile și a asigura ambianța necesară.
- (10) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii de peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- (11) În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorității de mediu.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu înălțimea maximă de **1,8 metri** și vor fi dublate de gard viu; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.
- (2) Pe străzile: Alex.Ioan Cuza, Salinei și 22 Decembrie se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- (3) Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de **2,2 metri**.
- (4) Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare.
- (5) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- (1) **CP+CA – POT maxim = 80%**
- (2) **CB – POT maxim = 70%** (Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%).
- (3) **CP** - În cazul parcelor care se învecinează pe toate laturile cu domeniul public sau cu calcane ale unor construcții existente valoroase sau care refac o construcție valoroasă dispărută, POT nu se limitează.
- (4) Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

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

- (1) **CP – CUT maxim = 1,9 mpACD/mp teren**
- (2) **CA – CUT maxim = 3,0 mpACD/mp teren** (pentru parcele mai mari de 350 mp sau cu raport între laturi mai mare de 1/5), respectiv **2,5 mpACD/mp teren** (pentru parcele mai mici de 350 mp)
- (3) **CB1 – CUT maxim = 1,9 mpACD/mp teren** (Pentru funcțiunile publice, normele specifice sau tema beneficiarului se vor adapta la caracteristicile zonei protejate).

- (4) **CB2 – CUT maxim = 2,2 mpACD/mp teren** (Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT maxim 2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri).
- (5) În cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x Aria nivelului curent.
- (6) Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse transferuri către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 (trei) ori suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără solicitarea de despăgubiri din partea administrației locale.
- (7) Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fără a depăși 3,0 mpACD/mp teren, după cum urmează:
- a) cu 0,5 pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1000,0 mp;
 - b) cu 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T-parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);
 - c) cu 0,5 pentru terenurile care-și modifică situația juridică (asociere sau comasare parcele, rezultând o parcelă cu o suprafață de min.700,0 mp) sau funcțională (reconversie funcțională - pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona).
- (8) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente având un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale Regulamentului.

Capitolul 2 - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL. ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE (M)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă conține instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), activități productive mici nepoluante precum și locuințe.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație principale. Totodată, zona mixtă prelungește funcțional zona centrală și principalii poli urbani, conturând punctele de concentrare a locuitorilor.

În înțelesul prezentului Regulament, zona mixtă este definită ca o zonă în care, alături de locuire într-o proporție însemnată, se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante, etc.

Zona mixtă se regăsește, diferențiată ca statut, amploare și grad de complexitate, atât în „vatra tradițională” a orașului, cât și în exteriorul acesteia. De asemenea se pot identifica zone cu caracter mixt în majoritatea localităților componente. Aceste zone mixte se caracterizează:

- fie prin tendința de reconversie funcțională a celor deja constituite, concomitent cu mărirea atractivității pentru comerț, birouri, servicii, etc (UTR 30 Ocnița, UTR 73 Făcăi), cu excepția celei din localitatea componentă Lunca (aflată în UTR 69, în perimetrul exploatării sării din Câmpul III),
- fie sunt prevăzute a se constitui (UTR 49 și 52 Slătioarele, UTR 26 Ocnița).

Strategia generală propusă prin PUG și Regulamentul Local urmărește:

- păstrarea, încurajarea și întărirea mixității funcționale precum și diferențierea justă a zonei mixte, funcție de locația și rolul său în teritoriul orașului;
- conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a orașului în lungul unor

artere de circulație importante ale acestuia, valorificând mai bine în acest scop infrastructura existentă;

- înlocuirea funcțiunilor incompatibile în prezent și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid reconversia funcțională dorită.

Pentru realizarea acestei strategii, prezentul Regulament propune o serie de indicatori urbani (POT, CUT, regim de înălțime) specifici care - utilizați în paralel cu alte instrumente (taxe și impozite diferențiate) - vor permite Consiliului local al orașului să pună în practică politica urbană. Totodată, pentru asigurarea unei eficiențe sporite a banilor publici este propusă utilizarea la maxim a infrastructurii existente acceptând și încurajând un coeficient de utilizare a terenului (CUT) majorat în unele zone (de ex. cele care beneficiază de transport în comun, cele propuse pentru reconversie funcțională care conțin o rezervă importantă de teren pentru dezvoltări ulterioare, pentru a încuraja și grăbi acest proces.

Pentru protejarea zonelor mixte cu valoare ambientală ridicată, cuprinse în perimetrul definit prin Studiul istorico-arhitectural al orașului, sunt preluate reglementările stabilite prin documentația amintită.

În interiorul zonei mixte, alături de construcții existente cu certă valoare arhitectural-urbanistică sau de întrebuințare, există numeroase imobile în stare rea, lipsite de valoare, care sub-utilizează un teren prețios pentru oraș. Regulamentul urmărește să încurajeze valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor construcții noi alături de fondul construit actual.

Pentru a face posibile diferențierile urmărite prin Regulament, zona mixtă a fost împărțită în următoarele zone:

(1) M1 – ZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONELOR PROTEJATE ALE VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

În această subzonă Regulamentul urmărește să mențină și să întărească statutul de zona reprezentativă dar și să contribuie la punerea în valoare a fondului construit existent.

(2) M2 – ZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMTELOR ZONELOR PROTEJATE ALE VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE

Aceasta cuprinde clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu în care Regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire/delegare de funcții a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban, în teritoriile nou structurate, precum și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului în teritoriile destructurate.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții și servicii publice orașenești sau de cartier; servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);
- cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă-mEDIATECĂ;
- locuințe individuale sau colective, inclusiv locuințe cu partiu special pentru profesii libere;
- comerț cu amănuntul, spații comerciale alimentare și nealimentare;
- spații pentru învățământ de toate gradele;
- activități asociative diverse;
- biserici și spații destinate cultelor;
- servicii profesionale, colective și personale, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, spații de recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport), săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități, inclusiv serviciile-anexă;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism și alte structuri turistice;

- spitale, policlinici și dispensare umane, farmacii, creșe și activități conexe serviciilor de sănătate;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros, parcaje subterane și/sau multietajate;
- spații plantate (scuaruri, grădini de cartier, etc) și spații libere pietonale, pasaje pietonale, etc.

(2) Se vor asigura în toate zonele condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim **30%** din ACD pe parcela în cauză.

(2) Se admite inserția hotelurilor de orice capacitate și a pensiunilor turistice cu mai mult de 12 camere numai pe baza prevederilor unei documentații PUZ aprobate conform legii.

(3) Se admite completarea zonei cu clădiri comerciale cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

(4) Se mențin unitățile productive actuale cu următoarele condiții: să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic, să nu incomodeze prin traficul generat, să fie compatibile ca mod de funcționare și aspect cu zona mixtă și să respecte avizul autorității de mediu.

(5) Pentru orice lucrări admise în perimetrul Câmpurilor de exploatare I, II, III și IV, precum și în zonele de risc potențial definite prin studiul întocmit de Universitatea București, autorizația de construire se emite numai cu avizul favorabil preliminar al Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării – SALROM SA.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

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

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) **M1** - Se vor menține caracteristicile parcellarului din zona protejată.

(2) În cazul clădirilor noi cu cel mult 5 niveluri supraterane, se consideră construibilă direct, în baza prezentului Regulament, o parcelă care îndeplinește simultan următoarele condiții:

- a) suprafață minimă de **150,0** mp;
 - b) front la stradă de: min.**8,0** m în cazul construcțiilor înșiruite, min.**10,0** m în cazul construcțiilor cuplate și min.**12,0** m în cazul construcțiilor izolate.
- (3) În cazul clădirilor noi cu peste 5 niveluri supraterrane, se consideră construibile parcelele având simultan:
- (a) suprafața minimă de **400,0** mp;
 - (b) front la stradă de: min.**12,0** m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de min.**15,0** m în cazul construcțiilor cuplate/izolate.
- (4) O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin comasare cu una din parcelele învecinate.
- (5) Nu se poate emite autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol; aceeași prevedere se aplică și parcelelor care devin neconstruibile prin apariția lor în urma unei operații de împărțire a terenului (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire, etc).
- (6) Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic zonal (PUZ).
- (7) La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:
- a) platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoierului menajer;
 - b) spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3** mp teren de fiecare locuitor;
 - c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, situate la distanțe de minimum **10,0** m față de ferestrele camerelor de locuit;
 - d) zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum **2-2,2** mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice).

[Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997]

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **M1** - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament.
- (2) **M2** - Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6,0** m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor existente situate pe limitele laterale ale parcelelor.
- (3) Clădirile publice pot fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă a acestora nu depășește distanța dintre aliniamente; 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. 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.
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **6,0** metri pe străzi de categoria a III-a.
- (5) În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament.
- (6) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda volumetric la alinierea retrasă.
- (7) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.
- (8) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va

depăși **20,0** metri (aliniament posterior).

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

- (1) **M1** - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice.
- (2) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o adâncime de max.**20,0** m față de aliniament, după care se vor retrage cel puțin pe una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la max.**40,0** m lungime.
- (3) Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună.
- (4) Retragera față de limita laterală de proprietate va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse, cu următoarele condiționări:
 - a) atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragera va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor; pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de **3,0** m, retragera va fi de minim **3,0** metri;
 - b) atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragera față de limita de proprietate se poate reduce la **1,9** m, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.
- (5) Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin **5,0** metri.
- (6) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0** metri.
- (7) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- (8) Se recomandă ca - pentru respectarea intimității locuințelor - parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuirea și care sunt orientate spre parcelele laterale, să aibă înălțimea parapetului ferestrelor de min.**1,9** m de la pardoseala încăperilor dacă sunt situate la mai puțin de **10,0** m de hotar.

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

- (1) Clădirile situate pe aceeași parcelă vor avea între ele distanțe minime egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- (2) Distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0** 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 nu necesită lumină naturală.
- (3) **M1** - În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) **M1** - se va menține modul de acces pe parcelă caracteristic zonei protejate.
- (2) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- (3) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curțile posterioare printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0** m.
- (4) Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism.
- (5) Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului, permanent sau numai în

timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.

(6) În toate cazurile 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 se admite numai în afara circulațiilor publice.

(2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă, la o distanță de maxim **250,0 metri**.

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

(4) Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) și cu reglementările prevăzute în Titlul II, art.84 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) **M1** - În zona protejată se va respecta alinierea cornișelor existente;

(2) **M1** - În cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate, pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificările suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de protecție definită conform Studiului istorico-arhitectural, precum și privind impactul noii volumetrii asupra siluetei interioare și generale a orașului.

(3) **M2** - Înălțimea clădirilor la cornișă nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea admisă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi; depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută și numai în următoarele condiții:

(a) pentru parcele având o suprafață de min.350,0 mp, pentru clădiri cu max.P+4 niveluri;

(b) pentru parcele având o suprafață de min.700,0 mp, pentru clădiri cu până la P+6 niveluri;

(c) pentru parcele având o suprafață de min.1000,0 mp, pentru clădiri cu până la P+10 niveluri;

(d) atunci când, prin realizarea unei clădiri care se înscrie în prevederile Regulamentului, se dezvelește calcanul unei clădiri existente menținute.

(4) Se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0 metri** și a tangentei la acesta la **45 grade**.

Lățimea străzii între aliniamente (metri)	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr de niveluri convenționale (3,0 m)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4 metri și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț, pe o lungime de maxim 15 m, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel (B) - 1 nivel

9–11 metri Carosabil 7 m + trotuare 2 x 1,5 m = 10 m (Categorie III)	11	P+2+M	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
11–13 metri Carosabil 7 m + trotuare 2 x 3 m = 13 m (Categorie III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
13–16 metri	16	P+4	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
16–19 metri	19	P+5	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
19–22 metri Carosabil 14 m + trotuare 2 x 4 m = 22 m (Categorie II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
22–25 metri	25	P+7	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
25–27 metri Carosabil 14 m + trotuare 2 x 6 = 26 m (Categorie II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
27–30 metri	30	P+9	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
30–33 metri Carosabil 21 m + trotuare 2 x 6 = 33 m (Categorie I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri

(5) Se admite marcarea intersecțiilor între două străzi cu cel puțin două benzi de circulație prin maxim două niveluri situate în planul fațadei, dar numai pe o lungime de cel mult **15,0** metri de la punctul de intersecție al aliniamentelor.

(6) Înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care deșeauză în aceasta pe o lungime de cel mult **25,0** metri pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

(7) Dacă înălțimea clădirii 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 între aliniamentele străzii; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

(8) Atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

(2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene.

(3) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

- (4) Se va acorda atenție modului de tratate a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte sau din împrejurimi.
- (5) Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale destinate interiorului precum și utilizarea unor materiale de construcție precare.
- (6) **M1** - Vor fi menținute și restaurate imobilele sau fragmentele de imobile înregistrate în Lista monumentelor istorice, precum și elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, împrejmuiri, etc) sau amenajări ale spațiilor publice aferente acestora.
- (7) **M1** - Pentru imobilele înregistrate ca monument, măsurile de conservare și protejare cuprind și elementele de arhitectură interioară ca: scări, picturi interioare, decorațiuni, lambriuri și toate elementele decorative aparținând imobilului; menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.
- (9) Pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare, cu condiția păstrării aspectului exterior.
- (10) **M1** - Descoperirea, în cursul lucrărilor, a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale; lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsură în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Reguli particulare pentru comerț

- (11) Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public.
- (12) Ocuparea circulațiilor va fi limitată prin reglementările în vigoare; se pot autoriza amenajări temporare/sezoniere reduse (mobilier stradal, etalaje mobile), în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Apa potabilă

- (1) Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorității de sănătate publică.

Canalizare menajeră

- (2) Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea nestânjenită a apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.
- (3) Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Canalizare pluvială

- (4) Pentru construcțiile realizate pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran (pe sub trotuare).

Rețele electrice, telefonice și CATV

- (5) Cablurile de alimentare cu energie electrică precum și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.
- (6) Branșamentele, pe cât posibil, trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele se vor plasa la extremitățile fațadelor și vor fi vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Gaze

- (7) Toate conductele situate în afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Salubritate

(8) Orice clădire de locuit precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (containere).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40,0 mp**.
- (2) Se recomandă ca - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției - să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- (3) Se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri, în proporție de **70%**.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,2 m** înălțime.
- (5) Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde (grădină de fațadă) sau spațiu liber circulației pietonale.
- (6) Se vor identifica, proteja și păstra, în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste **4,0 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- (7) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu înălțimea maximă de **1,8 metri**, dublate de gard viu; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.
- (2) Pe străzile: Alex.Ioan cuza, Salinei și 22 Decembrie se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.
- (3) Se va asigura perceperea de către trecători a fațadei spre stradă.
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (5) Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și ale bisericilor cu garduri transparente de cel mult **1,8 m** înălțime, dublate de gard viu.
- (6) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate, în condițiile normelor stabilite de administrația locală, ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) **M1+M2 – POT maxim = 70%**
- (2) Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

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

- (1) **M1 - CUT maxim = conform caracterului zonei protejate**
- (2) **M2 - CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.**
- (3) Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- (4) Proprietarii parcelelor din care sunt propuse prin PUZ fragmente pentru transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori

suprafața de teren transferată spre domeniul public, dar numai atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea administrației locale.

(5) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente având un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu condiția încadrării în celelalte prevederi ale Regulamentului.

Capitolul 3 - ZONA DE LOCUIT (L)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Datorită dezvoltării în timp, perimetrul intravilanului orașului Ocnele Mari include zone cu caracter predominant rezidențial.

Aceste zone de locuit pot fi diferențiate pe următoarele categorii:

I. Diferențieri din punct de vedere al gradului de protecție al acestora:

- a) zone rezidențiale situate în interiorul perimetrului protejat delimitat prin Studiul istorico-arhitectural, grupând construcții cu o valoare arhitecturală ridicată;
- b) zone rezidențiale situate în afara perimetrului zonelor construite protejate și în care intervenția este menită să contribuie la ridicarea valorii arhitecturale ambientale a zonei, la constituirea unui caracter și a unei particularizări a acesteia.

II. Diferențieri din punct de vedere al tipologiei fondului construit existent:

- a) zone rezidențiale cuprinzând locuințe individuale cu înălțime mică, cu parcelă individuală: parcelări tradiționale, spontane rezultat al divizării în timp a unor parcele de mai mari dimensiuni;
- b) zone rezidențiale cu locuințe colective în blocuri: locuințe cu înălțime medie - blocuri cu până cinci niveluri.

III. Diferențieri din punct de vedere al parcellarului existent și propus prin viitoarele operațiuni urbanistice:

- (a) zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelări tradiționale, spontane;
- (b) zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se aplică un sistem de parcelare propus prin prezentul Regulament;
- (c) zone rezidențiale cu locuințe individuale pe loturi subdimensionate, cu/fără rețele edilitare, în care Regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii.

Strategia generală propusă prin P.U.G. și Regulamentul local referitoare la zona de locuit cuprinsă în intravilanul orașului Ocnele Mari urmărește:

- Încurajarea, protejarea și îmbunătățirea funcției rezidențiale în acest perimetru, cu diferențieri după morfogeneză, tipologie și grad de protecție și cu grija evitării segregării spațiale și sociale;
- Acceptarea în interiorul zonei rezidențiale a funcțiunilor complementare asociate locuirii și descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia;
- Protejarea spațiilor libere existente în zona rezidențială, cu locuințe colective în blocuri și favorizarea amenajării de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații favorizând contactele sociale, nuclee de ambianță locală;
- Stabilirea unor indicatori urbanistici și reglementări care să permită existența unor spații plantate în interiorul loturilor în zonele cu locuințe cu parcelă individuală, lipsite de spații verzi publice amenajate;
- Menținerea și întărirea specificului de "oraș grădină", caracter dat atât de spațiile verzi

existente dar și de existența unor zone rezidențiale cu clădiri cu front întrerupt și cu grădini vizibile din stradă.

Zona de locuit se compune din următoarele zone:

L1 - ZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ

L1a - Locuințe individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonelor protejate

L1a1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L1a2 – pe terenuri situate pe versanți, afectate de alunecări de teren

L1a3 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale sau antropice

L1b - Locuințe individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în zone protejate

L1b1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L1b2 – pe terenuri situate pe versanți, afectate de alunecări de teren

L1b3 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale sau antropice

L2 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU MAXIM P+2 NIVELURI

L2a - Locuințe individuale și colective cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

L2a1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L2a2 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale/antropice

L2b - Locuințe individuale și colective cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

L2b1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L2b2 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale/antropice

L2c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în viitoarele extinderi (Slătioarele, Buda, Cosota, etc)

L3 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

3.1. ZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ (L1)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona locuințelor de tip rural se compune din:

(1) **L1a - Locuințe individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonelor protejate**

L1a1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L1a2 – pe terenuri situate pe versanți, afectate de alunecări de teren

L1a3 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale sau antropice

(2) **L1b - Locuințe individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în interiorul zonelor protejate**

L1b1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L1b2 – pe terenuri situate pe versanți, afectate de alunecări de teren

L1b3 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale sau antropice

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **L1a2+L1a3+L1b2+L1b3** - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu funcțiuni complementare;
- (2) **L1a2+L1a3+L1b2+L1b3** - Este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:
 - spații pentru comerț alimentar sau/și nealimentar de utilizare zilnică, cu suprafața utilă (Au) de cel mult **60,0** mp;
 - pensiuni agroturistice cu cel mult **10** camere;
 - construcții pentru echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - terenuri și instalații sportive în aer liber, dimensionate minimal (la nivel de cartier);
 - terenuri de joacă pentru copii, parcuri și scuaruri publice.
- (3) **L1a3+L1b3** - În zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prezentului Regulament
- (4) Se admite, pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi/grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim **12,0** mp.
- (5) Locuințele noi se vor realiza cu respectarea exigențelor minimale prevăzute în Anexa 1 la Legea locuinței nr.114 din 11 octombrie 1996.
- (6) **L1a2+L1a3+L1b2+L1b3** - Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu suprafața de maxim **250,0** mp ACD, care să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de **5** autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- (7) Se vor asigura în toate zonele condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **L1a1+L1b1** - Autorizația de construire pentru orice categorie de lucrări se emite numai cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării – SALROM SA.
- (2) **L1a2+L1a3+L1b2+L1b3** - Este admisă amplasarea funcțiunilor compatibile cu funcțiunea de locuire: dispensare, creșe, unități de învățământ, construcții pentru culte, sport-întreținere, etc, numai în baza unui PUZ aprobat.
- (3) **L1a2+L1b2** – Documentația de autorizare va cuprinde, în mod obligatoriu, un studiu geotehnic aprofundat din care să rezulte posibilitatea tehnică de executare a construcțiilor, cu asigurarea condițiilor de utilizare în siguranță ale acestora.
- (4) **L1a2+L1a3+L1b2+L1b3** – Inserția unor structuri turistice (hoteluri și moteluri de orice capacitate, pensiuni cu mai mult de 10 camere, campinguri, sate de vacanță, etc) se va face pe baza prevederilor unui PUZ aprobat conform legii.
- (5) **L1a2+L1a3+L1b2+L1b3** - Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să se înscrie în volumul acoperișului; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent.
- (6) **L1a2+L1a3+L1b2+L1b3** -Activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste **250,0** mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații de tip PUZ.
- (7) **L1b** - Orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **L1a1+L1b1** - Nu se pot autoriza, în înțelesul art.3 din Legea nr.50/1991 (republicată):
- a) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație a construcțiilor de orice fel;
 - b) lucrări de construire la monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, cu excepția operațiunilor de consolidare;
 - c) împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, locuri de joacă și agrement, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;
 - d) cimitire - noi și extinderi.
- (2) **L1a2+L1a3+L1b2+L1b3** – Nu se pot autoriza:
- (a) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250,0** mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit sau produc poluare;
 - (b) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit;
 - (c) realizarea unor false mansarde;
 - (d) instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
 - (e) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - (f) depozitare en-gros;
 - (g) depozități de materiale refolosibile;
 - (h) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - (i) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - (j) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - (k) stații de betoane;
 - (l) autobaze;
 - (m) stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - (n) spălătorii chimice;
 - (o) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - (p) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- (1) Se consideră construibile direct, în baza prezentului Regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Înșiruit	150	8	250	10	150	8

Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolat	200	12	350	14	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

Notă:

1. Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia dar nu mai mare decât lățimea x3.

(2) O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele învecinate sau prin alipire cu aceasta.

(3) La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- a) platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;
- b) spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3** mp teren de fiecare locuitor;
- c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, situate la distanțe de minimum **10,0** m față de ferestrele camerelor de locuit;
- d) zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum **2-2,2** mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice).

[Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997]

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de **6,0** metri.

(2) Clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează; în cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural-urbanistică.

(3) Clădirile se dispun față de aliniament:

- (a) pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- (b) retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de **6,0** metri carosabil cu trotuare de **1,5** metri;
- (c) distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată retras, pentru a nu se crea noi calcane.

(4) În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim **0,4** metri înălțime față de cota terenului.

(5) Se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe străzi de categoria III.

(6) Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreagă suprafață a parcelei până la limita domeniului public, dar cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi

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

(1) Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max.**15,0** m, după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate.

(2) Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față

de o clădire cu acces public dispusă izolat.

(3) Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform Codului civil, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri pe una dintre laturi.

(4) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,0** metri.

(5) În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar noua clădire respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia; prevederea nu e valabilă în cazul anexelor sau garajelor.

(6) Este admisă așezarea construcțiilor pe limita de fund de proprietate numai pe parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului Regulament au mai puțin de **12,0** m adâncime.

(7) Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2,2 m**) și să nu afecteze proprietatea învecinată.

(8) **L1b2+L1b3** - Se va respecta caracterul țesutului urban existent.

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 cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

(2) În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista LMI sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea lor în valoare a acestor elemente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(3) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0** m.

(4) Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism.

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

(6) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor, cu respectarea prevederilor „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor necesare locuirii sau celorlalte funcțiuni admise se va face numai în afara circulațiilor publice în subzonă.

(2) Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) și cu reglementările prevăzute în Titlul II, art.84 din prezentul Regulament.

(3) Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă.

(4) În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente se va asigura un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă (între nivelul superior al soclului și cornișă) va fi de **9,0** metri.
- (2) Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului sau a unui nivel retras, în suprafață de maxim **60%** din aria construită (AC).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (3) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- (4) Se interzice tratarea fațadelor cu culori stridente.
- (5) **L1b2+L1b3** - Orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**Apa potabilă**

- (1) Orice construcție nouă de locuit sau pentru muncă, odihnă sau agrement trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorității de sănătate publică; se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

Canalizare menajeră

- (2) Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

Canalizare pluvială

- (3) Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora.
- (4) La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran (pe sub trotuare) pentru a se evita producerea gheții.

Rețele electrice, telefonice și CATV

- (5) Cablurile de alimentare cu energie electrică precum și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.
- (6) Branșamentele trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuiesc plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Gaze

- (7) Toate conductele situate în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Salubritate

- (8) Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, vor fi prevăzute cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40,0** mp.

- (2) Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.
- (3) Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- (4) Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde (grădină de fațadă) sau spațiu liber circulației pietonale.
- (5) Parcajele descoperite cu mai mult de 8 locuri vor fi compuse astfel încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.
- (6) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.
- (7) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- (8) În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorității de mediu; tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui nou, de talie înaltă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de max. 1,8 m; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor cu vedere la stradă.
- (2) Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri.
- (3) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (4) Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de cel mult 1,8 m înălțime, dublate de gard viu.
- (5) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) $L1a2+L1a3+L1b2+L1b3 - POT_{maxim} = 30\%$
- (2) În mod excepțional, în cazul construcțiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public sau de calcane ale unor construcții existente valoroase sau refac o construcție valoroasă dispărută, POT nu se limitează.
- (3) Pentru parcelele cu construcții existente care nu dispun de băi și grupuri sanitare, este admisă realizarea acestora în extinderea clădirii existente cu o suprafața construită la sol de max. 12,0 mp, chiar dacă prin aceasta se depășește POT admis.
- (4) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizare la maximum a POT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) $L1a2+L1a3+L1b2+L1b3 - CUT_{maxim} = 0,9 \text{ mpACD/mp teren (pentru înălțimi de } P...P+1);$
- (2) $L1a2+L1a3+L1b2+L1b3 - CUT_{maxim} = 1,3 \text{ mpACD/mp teren (pentru înălțimi de } P+2).$
- (3) Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

- (4) În cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 60% din aria construită.
- (5) Proprietarii parcelelor din care, printr-un PUZ, sunt propuse transferuri către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea administrației locale.
- (6) Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fără a depăși **3,0** mpACD/mp teren, după cum urmează:
- a) cu 0,5 pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1000,0 mp;
 - b) cu 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T-parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);
 - c) cu 0,5 pentru terenurile care-și modifică situația juridică (asociere sau comasare parcele, rezultând o parcelă cu o suprafața de min. 700,0 mp) sau funcțională (reconversie funcțională - pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona).

3.2. ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU MAXIM P+2 NIVELURI (L2)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Obiectivul general al Regulamentului cu privire la acesta zonă este păstrarea caracterului parcelării inițiale, cu menținerea și creșterea gradului de confort al zonei.

Zona se compune din următoarele tipuri de lotizări anterioare, reglementate sau proiectate cu locuințe individuale și colective mici realizate independent sau prin operațiuni urbanistice cu locuințe standard:

(1) L2a - Locuințe individuale și colective cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

L2a1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L2a2 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale/antropice

(2) L2b - Locuințe individuale și colective cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

L2b1 – pe terenuri prezentând riscuri antropice provenite din exploatarea resurselor minerale

L2b2 – pe terenuri neafectate de riscuri naturale/antropice

(3) L2c - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în viitoarele extinderi (Slătioarele, Buda, Cosota, etc)

Toate dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți.

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil, dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor din cauza reducerii însoririi, alterarea iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) **L2a2+L2b2+L2c** - Este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:

- spații pentru comerț alimentar sau/și nealimentar de utilizare zilnică, cu suprafața utilă (Au) de cel mult **60,0** mp;
- pensiuni agroturistice cu cel mult **10** camere;
- construcții pentru echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- terenuri și instalații sportive în aer liber, dimensionate minimal (la nivel de cartier);
- terenuri de joacă pentru copii, parcuri și scuaruri publice.

(2) **L2a2+L2b2** - În zonele ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prezentului Regulament

(3) **L2a2+L2b2+L2c**

Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu suprafața de maxim **250,0** mp ACD, care să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

(4) Locuințele noi se vor realiza cu respectarea exigențelor minimale prevăzute în Anexa 1 la Legea locuinței nr.114 din 11 octombrie 1996.

(5) Se vor asigura în toate zonele condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) **L2a1+L2b1** - Autorizația de construire pentru orice categorie de lucrări admise se emite numai cu avizul prealabil al Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării – SALROM SA.

(2) **L2a2+L2b2+L2c** - Este admisă amplasarea funcțiunilor compatibile cu funcțiunea de locuire (dispensare, creșe, spații pentru învățământ, construcții pentru culte, sport-întreținere, etc) numai în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

(3) În zonele de versanți cu alunecări de teren, marcate pe planșele de reglementări urbanistice, documentația de autorizare va cuprinde, în mod obligatoriu, un studiu geotehnic aprofundat din care să rezulte posibilitatea tehnică de executare a construcțiilor, cu asigurarea condițiilor de utilizare în siguranță ale acestora.

(4) Inserția unor structuri turistice (hoteluri și moteluri de orice capacitate, pensiuni cu mai mult de 10 camere, campinguri, sate de vacanță, etc) se va face pe baza prevederilor unui PUZ aprobat conform legii.

(5) **L2a2+L2b2+L2c** - Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să se înscrie în volumul acoperișului; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent.

(6)

L2a2+L2b2+L2c - Activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată (ACD) peste **250,0** mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații de tip PUZ.

(7) **L2b2+L2c** - Orice intervenții în zone protejate se vor aproba în condițiile legii și orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor la clădirile înregistrate ca monument istoric sau de arhitectură va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei, obținându-se avizele de specialitate necesare conform legii. Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale; lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea,

conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) **L2a1+L2b1** - Nu se pot autoriza, în înțelesul art.3 din Legea nr.50/1991 (republicată):

- a) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație a construcțiilor de orice fel;
- b) lucrări de construire la monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, cu excepția lucrărilor de consolidare din necesitate;
- c) împrejmuiuri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, locuri de joacă și agrement, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;
- d) cimitire - noi și extinderi.

(2) **L2a2+L2b2+L2c** - Se interzic următoarele funcțiuni:

- (a) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250,0** mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit sau produc poluare;
- (b) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit;
- (c) realizarea unor false mansarde;
- (d) instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- (e) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- (f) depozitare en-gros;
- (g) depozități de materiale refolosibile;
- (h) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (i) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (j) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (k) stații de betoane;
- (l) autobaze;
- (m) stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- (n) spălătorii chimice;
- (o) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (p) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Se consideră construibile direct, în baza prezentului Regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)

Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolat	200	12	350	14	350	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

Notă: Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia dar nu mai mare decât lățimea x3.

(2) O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin alipire cu aceasta.

(3) Pe parcelele neconstruibile, sub **150,0** mp, Consiliul local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic zonal (PUZ) care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului.

(4) **L2a2+L2b2** - Dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare existentă are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50,0** mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația unei parcele de colț) mai redus cu cel mult **25%**.

(5) **L2a2+L2b2+L2c** - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se va preciza și amplasarea următoarelor dotări:

- a) platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;
- b) spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3** mp teren de fiecare locuitor;
- c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, situate la distanțe de minimum 10,0 m față de ferestrele camerelor de locuit;
- d) zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum **2-2,2** mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice).

[Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997]

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului Regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată

(2) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de **6,0** metri.

L2a2+L2b2+L2c

(3) Clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează; în cazul în care sunt retrase de la aliniament, acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural-urbanistică.

(4) Clădirile se dispun față de aliniament:

- (a) pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- (b) retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de **6,0** metri carosabil cu trotuare de **1,5** metri;
- (c) distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane.

- (5) Banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15,0** metri de la alinierea clădirilor.
- (6) Se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I.
- (7) În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim **0,4** metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasamente.
- (8) Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreagă suprafață a parcelei până la limita domeniului public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min.**1,5** m.

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

L2a2+L2b2+L2c

- (1) Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max.**15,0** metri, după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate.
- (2) Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat.
- (3) În cazul clădirilor construite în regim cuplat, acestea se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:
- (a) parcela alăturată este liberă de construcții;
 - (b) atunci când rămâne vizibil din domeniul public, peretele realizat pe limita de proprietate va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- (4) Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- (5) Clădirile izolate se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri.
- (6) Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,0** metri.
- (7) **L2a2+L2b2** - În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar noua clădire respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia; prevederea nu e valabilă în cazul anexelor sau garajelor.
- (8) **L2a2+L2b2** - Este admisă așezarea construcțiilor pe limita de fund de proprietate numai pe parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului Regulament au mai puțin de **12,0** m adâncime.
- (9) Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2,20** m) și să nu afecteze proprietatea învecinată.
- (10) **L2a2** - Se va respecta caracterul țesutului urban existent.

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 cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- (2) În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista LMI sau

descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a acestor elemente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a2+L2b2+L2c

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- (2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (3) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0** metri.
- (4) Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism.
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare locuirii sau celorlalte funcțiuni admise se va face numai în afara circulațiilor publice.
- (2) Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) și cu reglementările prevăzute în Titlul II, art.84 din prezentul Regulament.
- (3) Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă.
- (4) În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2 (10,0** metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim **60%** din aria construită (AC).
- (2) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,0 metri).
- (3) Înălțimea clădirilor la cornișă nu va fi mai mare decât distanța până la aliniamentul reglementat pentru clădirile situate pe frontul opus al aceiași străzi.
- (4) Se admite realizarea unui etaj suplimentar retras față de planul fațadei pe parcelele care respectă dimensiunile normate menționate anterior, situate în zonele care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, etc) potrivit unui PUZ aprobat.
- (5) Se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se respectă prevederile Articolului 6 (privind amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor) și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.
- (6) Atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalțe să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil.
- (7) Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligatorie preluarea “amprentei” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) **L2b2** - Orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.
- (2) Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
- (3) Se interzice realizarea unor mansarde false.

- (4) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- (5) Se interzice tratarea fațadelor cu culori stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Apa potabilă

(1) Orice construcție nouă de locuit sau pentru muncă, odihnă sau agrement trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorității de sănătate publică; se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

Canalizare menajeră

(2) Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă; se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

Canalizare pluvială

- (3) Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.
- (4) La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Rețele electrice, telefonice și CATV

- (5) Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, precum și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.
- (6) Branșamentele trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Gaze

- (7) Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Salubritate

(8) Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, vor fi prevăzute cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40,0** mp.
- (2) Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.
- (3) Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament; aceste spații pot fi utilizate pentru amenajarea de locuri de parcare numai dacă retragerea este mai mare de **11,0** metri și o bandă de cel puțin **5,0** metri, paralelă cu fațada, este tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat.
- (4) Minimum **25%** din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.
- (5) Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces, circulații pietonale, terase;

- (6) Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde (grădină de fațadă) sau spațiu liber circulației pietonale.
- (7) Parcajele descoperite cu mai mult de 8 locuri vor fi compuse astfel încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.
- (8) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu cu H minim = **1,2** metri.
- (9) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15** cm.
- (10) În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- (11) În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorității de mediu.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de max.**1,8** m; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor cu vedere la stradă.
- (2) Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de **2,2** metri.
- (3) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- (4) Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de cel mult **1,8** m înălțime, din care **0,6** m soclu opac dublat de gard viu.
- (5) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) **L2a2+L2b2+L2c: POT maxim = 40%**
- (2) În mod excepțional, în cazul construcțiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public sau de calcane ale unor construcții existente valoroase sau refac o construcție valoroasă dispărută, POT nu se limitează.
- (3) **L2a+L2b** - Pentru parcelele cu construcții existente valoroase care trebuie menținute și nu dispun de băi și grupuri sanitare, este admisă realizarea acestora în extinderea clădirii existente cu o suprafața construită la sol de max.**12,0** mp, chiar dacă prin aceasta se depășește POT maxim admis.
- (4) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizare la maximum a POT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelor.

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

- (1) **L2a2+L2b2+L2c:**
CUT maxim = 0,9 mpACD/mp teren (pentru clădiri cu înălțimi de P...P+1);
CUT maxim = 1,3 mpACD/mp teren (pentru clădiri cu înălțimi de P+2).
- (2) Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- (3) În cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim **0,6** x arie nivel curent.
- (4) Proprietarii parcelor din care prin PUZ sunt propuse transferuri către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea administrației locale.

(5) Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fără a depăși **3,0 mpACD/mp teren**, după cum urmează:

- a) cu 0,5 pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1000,0 mp;
- b) cu 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T-parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);
- c) cu 0,5 pentru terenurile care-și modifică situația juridică (asociere sau comasare parcele, rezultând o parcelă cu o suprafață de min.700,0 mp) sau funcțională (reconversie funcțională pentru funcțiuni existente incompatibile cu zona).

3.3. ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE (L3)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-un singur tip de funcțiune:

L3 – Subzona locuințelor colective medii (P+3-4 niveluri)

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit următoarele utilizări:

- locuințe colective/semicolective;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiuri.

(2) Locuințele noi se vor realiza cu respectarea exigențelor minimale prevăzute în Anexa 1 la Legea locuinței nr.114 din 11 octombrie 1996.

(3) Se vor asigura condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Locuințele din clădiri colective vor fi de standard mediu sau ridicat.

(2) În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se impun următoarele:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100,0 mp** pentru jocul copiilor.

(3) Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.

(4) Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.

(5) Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi autorizate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

(6) Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent.

(7) Se admite inserția unor structuri turistice (hoteluri, pensiuni, etc) pe baza prevederilor unei documentații PUZ aprobate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- (a) curățătorii chimice;
- (b) construcții provizorii de orice natură;
- (c) depozitare en-gros sau mic-gros;
- (d) depozități de materiale refolosibile;
- (e) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (f) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (g) autobaze;
- (h) stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- (i) stații de betoane;
- (j) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- (k) orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

(2) Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari, cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.

(3) Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

(2) În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUZ. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste **300,0 mp**, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

(3) La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- a) platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoierului menajer;
- b) spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3 mp** teren de fiecare locuitor;
- c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, situate la distanțe de minimum **10,0 m** față de ferestrele camerelor de locuit;
- d) zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum **2-2,2 mp** teren/locuitor (în afara parcurilor publice).

[Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997]

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform PUZ, cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- (a) clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0 metri** pe străzi de categoria III și **6,0 metri** pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre

- înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- (b) în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora.
- (2) Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de **6,0** metri.
- (3) Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreagă suprafață a parcelei până la limita domeniului public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi.

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

- (1) Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
- (a) clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- (b) clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15,0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- (c) clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- (d) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,0** m.
- (2) Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max.**15,0** m, după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate.
- (3) Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri.

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

- (1) Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.
- (2) Distanța între fațade se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- (2) Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism.
- (3) Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare locuirii sau celorlalte funcțiuni admise se va face numai în interiorul parcelei și în afara circulațiilor publice în subzonă.
- (2) Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) și cu reglementările prevăzute în Titlul II, art.84 din prezentul Regulament.
- (3) Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței

utile pentru o clădire existentă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Conform PUZ cu următoarele condiționări:

- (a) înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4,00** metri;
- (b) se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade.

(2) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (**14,0** metri).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

(2) Se interzice realizarea unor mansarde false.

(3) Se interzice tratarea fațadelor cu culori stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- (a) toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- (b) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

(2) Orice clădire de locuit va fi prevăzută cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- (a) terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100,0** mp;
- (b) terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber.

(2) Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

(3) Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde (grădină de fațadă) sau spațiu liber circulației pietonale.

(4) Parcajele descoperite cu mai mult de **8** locuri vor fi compuse astfel încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.

(5) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,2** metri.

(6) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15** cm.

(7) În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public, atunci când sunt prevăzute a se executa, vor fi transparente, cu o înălțime de max.**1,8** m; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecători a fațadei cu vedere la stradă.

(2) Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de **2,2** metri.

(3) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

(4) Spațiile comerciale de la parter și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard,

pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) **POT maxim = 40%**

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

- (1) **CUT maxim = 1,0 mpACD/mp teren**

Capitolul 4 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE (F)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sunt admise următoarele utilizări:
- (a) lăcașuri de cult;
 - (b) servicii pentru culte;
 - (c) activități sociale ale asociațiilor religioase;
 - (d) activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).
- (2) Se vor asigura condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Pentru orice lucrări admise în Câmpurile de exploatare I, II, III și IV, autorizația de construire se emite numai cu avizul prealabil al Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării – SALROM SA.
- (2) Pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși.
- (3) La celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Nu este cazul.

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

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 **6,0** metri de la aliniament.
- (2) Pentru lăcașurile celorlalte culte sau pentru activitățile complementare se va 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 min.**10,0** metri de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- (2) Celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a volumului dominant dar nu mai puțin de **5,0** metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei.
- (3) Clădirile 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 **5,0** 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 **6,0** 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 asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Parcajele necesare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.
- (2) Calculul capacității de parcare, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) și cu reglementările prevăzute în Titlul II, art.84 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează.
- (2) Înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu; înălțimea clădirii nu va depăși distanța dintre aliniamente.

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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **40%** cu arbori.
- (2) Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu cel puțin un arbore la fiecare **100,0 mp**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (1) Terenurile vor fi delimitate spre stradă cu un gard transparent, decorativ, având înălțimea totală de maxim **1,8 m**, eventual dublat de gard viu.
- (2) Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei, gardurile vor avea înălțimea de minim **2,2 m** și vor fi transparente sau semiopace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective sau circulații pietonale, respectiv opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) Conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- (1) Conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

Capitolul 5 - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII (A)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona de activități productive și servicii se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție „concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție „abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și de servicii.

Zona de activități productive și servicii cuprinsă în perimetrul orașului se compune din următoarele subzone/unități teritoriale de referință:

(1) A1 – Unități predominant industriale

A1a - Activități productive și de depozitare comercială

A1b - Activități de transporturi și funcțiuni legate de accesul pe calea ferată industrială

(2) A2 – Unități mici și mijlocii, productive și de servicii

Pentru toate platformele industriale se recomandă elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ).

Pentru platformele industriale existente sau propuse va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) în situația în care prin construire se dorește ocuparea unor terenuri libere în prezent sau se dorește ridicare regimului de înălțime pentru clădirile existente

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) Pentru toate subzonele de activități sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități. Sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare-dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

(2) **A1a** – Activități industriale și servicii pentru întreprinderi: activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari.

Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit, activitățile permise sunt cele care creează disconfort/incomodare, necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

(3) **A1b** - Activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială.

Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

(4) **A2** - Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren.

Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

(5) **A1a+A2:**

- a) parcaje la sol și multietajate;
- b) stații de întreținere și reparații auto;
- c) stații de benzină;
- d) comerț, alimentație publică și servicii personale;
- e) locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Pentru orice lucrări admise în Câmpurile de exploatare I, II, III și IV, autorizația de construire se emite numai cu avizul favorabil al Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării – SALROM SA.

(2) **A1+A2** - Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

(3) **A1a+A2** - Se pot localiza, cu aceleași condiții de diminuare a poluării, următoarele funcțiuni, conform unui PUZ aprobat în condițiile legii:

- (a) implantări complexe de birouri incluzând: birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, instituții financiare sau bancare, restaurant (convențional);
- (b) implantări complexe industriale incluzând: producție manufacturieră, birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale, depozite și complexe de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale, depozite și complexe de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi, restaurant (convențional).

(4) **A2** - Se admite depozitare comercială și comerț în limita unei suprafețe de cel mult **3000,0 mpACD (1500,0 mp suprafața de vânzare)** per unitate și/sau amplasament; în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.

(5) **A1+A2** - În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau de contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) În toată zona se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește cantitatea maximă admisă.

(2) **A1a+A2** - Se interzice amplasarea locuințelor.

(3) În toate zonele sunt permise în mod excepțional cabinete medicale și oricare din serviciile pentru activitățile admise.

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

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

(1) **A1a** - Pentru a fi construibile, parcelele vor avea un front minim la stradă de **30,0 metri** și o suprafață minimă de **2000 mp**.

(2) **A1a+A2** - Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) **A1a+A2** - Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare vor fi obligatoriu mai mari de **10,0 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a, respectiv **6,0 metri** pe străzile de categoria a III-a.

(2) **A1a+A2** - La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12,0 metri** pe străzi de categoria I și a II-a, respectiv **6,0 metri** pe străzi de categoria a III-a.

(3) În cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUZ/PUD (după caz) aprobate conform legislației în vigoare.

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

(1) **A1a+A2** - Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun depărtat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de **6,0 metri**.

(2) **A1a+A2** - Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,0 metri**.

(3) În cazul clădirilor amplasate pe parcele adiacente altor categorii de zone funcționale, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către acestea.

(4) Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

(5) Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte tipuri de zone funcționale, a ferestrelor cu parapetul sub **1,9 metri** de la nivelul pardoselii nivelului.

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

- (1) **A1a+A2** - Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0** metri.
- (2) **A1a+A2** - Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- (3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de celelalte 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 de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4,0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- (3) Accesele în parcele din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație (accese locale).
- (4) Acolo unde este necesar se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate urmând a avea prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- (2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim **40%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,2** metri.
- (3) Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) și cu reglementările prevăzute în Titlul II, art.84 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea clădirilor situate la stradă nu va depăși distanța până la clădirile de pe aliniamentul opus.
- (2) În interiorul culoarelor rezervate 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 arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare.
- (2) Se va asigura pre-epurarea 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, cu lățimea de min.**15,0** metri.
- (3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu **1**

arbore/200,0 mp.

(4) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **1,8 metri** și vor fi dublate cu un gard viu.

(2) În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la **2,5 metri** distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,5 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

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

(4) Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de minim **2,2 metri** 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.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) POT maxim (%):

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	POT maxim %
A1a - Unități industriale și de servicii	20,0	80
A2 - Unități mici și mijlocii	9,0	60

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(1) CUT volumetric maxim (mc/mp teren)

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	CUT volumetric maxim %
A1a - Unități industriale și de servicii	20,0	15
A2 - Unități mici și mijlocii	9,0	9

(2) Pentru activități complementare celor industriale, admise în baza unui PUZ aprobat menționate la art.2, CUT maxim va fi stabilit prin PUZ dar fără a depăși valoarea **3,5 mpADC/suprafață teren**.

Capitolul 6 - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE (B)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone:

(1) **B1 – Ștrandul central**

(2) **B2 – Stabilimentul băilor Ocnița**

(3) **B3 – Satul de vacanță Ocnele Mari**

(4) B4 – Alte activități balneo-turistice**B4a** – situate în exteriorul zonelor protejate**B4b** – situate în interiorul zonelor protejate

Elementele și criteriile de analiză prin PUZ ale modului de reorganizare sau creare a zonelor de activități balneare sau turistice trebuie să aibă în vedere:

- a) interconectarea intereselor generale ale zonei cu strategia locală de dezvoltare a turismului;
- b) statuarea unei dezvoltări turistice durabile a zonei;
- c) zonificarea teritorial-funcțională care să releve natura dominantă a activității de bază;
- d) formularea de reglementări specifice zonelor funcționale;
- e) respectarea delimitării zonelor aferente obiectivelor protejate, monumente istorice și de arhitectură;
- f) delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire, de extinderi de construcții, precum și alte situații, după caz;
- g) reabilitarea, protejarea și conservarea mediului;
- h) dezvoltarea sistemului de rețele tehnico-edilitare în corelare cu necesitățile rezultate din asigurarea amplasamentelor pentru obiective turistice sau de altă natură în cadrul zonelor turistice;
- i) destinația terenurilor în funcție de zonele de interes turistic, funcțiuni admise și interziceri;
- j) amplasarea construcțiilor în raport cu căile majore de circulație;
- k) rezervarea terenurilor, legată de rezolvarea problemelor de infrastructura turistică, circulație rutieră, parcaje publice, cât și a celor aferente obiectivelor turistice;
- l) prescripții legate de accesul la construcțiile turistice, recomandări și prescripții vizând utilizarea unor materiale de construcții și finisaje exterioare.

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) Amenajări pentru:

- turism balnear în construcții ușoare, extinderi de spații existente, lucrări de reparații la construcțiile și amenajările existente.
- cazare în regim hotelier;
- tratament balnear;
- hoteluri cu facilități pentru tratament balnear;
- restaurante;
- loisir în spații acoperite și descoperite;
- mic comerț pentru turism.

(2) Se vor asigura condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Pentru orice lucrări admise în perimetrul Câmpurilor de exploatare I, II, III și IV, autorizația de construire se emite numai cu avizul favorabil al Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării – SALROM SA.

(2) **B4** – Conform PUZ și studiului de impact.

(3) **B4b** – Orice construcție se va realiza cu respectarea prevederilor și recomandărilor aferente zonei protejate în care aceasta este amplasată.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice

și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului, faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

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

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

- (1) **B4** – Conform PUZ și studiului de impact.
- (2) Dimensiunea minimă a loturilor va fi de **150,0 mp**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **B4** – Conform PUZ.
- (2) Clădirile vor fi dispuse izolat și vor fi retrase cu minim **4,0 m** de la aliniament pe străzile de categoria III.

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

- (1) **B4** – Conform PUZ
- (2) Clădirile vor fi retrase cu minim **3,0 m** de la limitele laterale ale parcelei și cu minim **5,0 m** de la limita posterioară a acesteia.

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

B4 – Conform PUZ

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) **B4** – Conform PUZ
- (2) Parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minim **4,0 m**.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) și cu reglementările prevăzute în Titlul II, art.84 din prezentul Regulament.
- (2) **B4** – Conform PUZ. Vehiculele vor staționa numai în spațiul parcelei; pentru vizitatori se vor prevedea parcaje conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform PUZ cu recomandarea să nu se depășească înălțimea de **9,0 metri**.
- (2) **B4** - Maxim P+2

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) **B4** - Conform PUZ
- (2) **B3+B4** - Aspectul caselor de vacanță va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnogeografice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) **B3+B4** - În mod obligatoriu toate casele de vacanță vor fi racordate la o rețea publică de apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) **B1** - Conform PUZ

(2) Tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor 5 arbori.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) **B1- Conform PUZ**

(2) Împrejmuirile vor fi de maxim **1,8 m** înălțime, dublate cu gard viu; împrejmuirile dintre proprie-tăți vor fi opace și de cel mult **2,2 m** înălțime.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) **B1-B4 - Conform PUZ**

(2) **B4 – POT = 20%** (pentru Case de vacanță)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(1) **B1-B4 - Conform PUZ**

(2) **B4 - CUT = 0,2** (pt. Case de vacanță parter) și **CUT = 0,3** (pt. Case de vacanță P+1...2)

Capitolul 7 - ZONA SPAȚIILOR VERZI (V)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc sau local, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție.

Spațiile verzi din cuprinsul orașului prezintă o serie de particularități și diferențieri, funcție de:

(1) situarea în oraș

- spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate în zona centrală;
- spații verzi situate în zona pericentrală;
- spații verzi situate în vecinătatea Pârâului Sărat;
- spații verzi situate în localitățile componente.

(2) gradul de protecție

- spații verzi situate în zonele protejate ale siturilor arheologice și monumentelor istorico-arhitecturale;
- spații verzi situate în afara perimetrului de protecție al siturilor arheologice și monumentelor istorico-arhitecturale.

(3) profilul funcțional

- spații verzi pentru agrement (baze de agrement, parcuri de distracții), promenadă, însoțire trasee pietonale;
- poli de agrement (propuși) - subzona amenajărilor pentru sporturi de iarnă „Slătioarele”;
- complexe și baze sportive;
- zone și perdele de protecție – cele situate în amonte de barajul existent pe Pârâul Sărat, amenajat majoritar pe amplasamentul bazinului de retenție a emisiilor accidentale de saramură din Câmpurile III și IV (cota 271), protecția cursurilor de apă și a zonelor umede, a infrastructurii edilitare și a căilor majore de comunicație, precum și între funcțiuni parțial incompatibile;
- subzone de reconstrucție ecologică a albiilor majore ale râurilor;
- păduri și plantații de protecție a versanților.

(4) accesibilitatea

- spații verzi publice cu acces nelimitat;

- spații verzi publice cu acces limitat de apartenență la cluburi, baze sportive sau contra cost;
- spații verzi în incinte private.

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin Regulament, pentru spațiile plantate existente și propuse în interiorul perimetrului orașului Ocnele Mari au fost evidențiate următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

(1) V1 - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

V1a – subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat, situate în afara zonelor protejate

V1b – subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat, situate în zone protejate

V1c – subzona spațiului verde situat în amonte de barajul existent pe Pârâul Sărat, amenajat majoritar pe amplasamentul bazinului de retenție a emisiilor accidentale de saramură din Câmpurile III și IV (cota 271)

(2) V2 - SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT

V2a – subzona bazelor de agrement și a parcurilor de distracții

V2b – subzona de agrement și amenajări pentru sporturi de iarnă „Slătioarele”

(3) V3 - SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA CURSURILOR DE APĂ ȘI A ZONELOR UMEDE

V3a – subzona de reconstrucție ecologică

V3b – subzona de protecție a cursurilor de apă și a zonelor umede

(4) V4 – PĂDURI ȘI PLANTAȚII FORESTIERE DE PROTECȚIE A VERSANȚILOR

Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de **0,25** ha.

[Legea nr.26/1996 - Codul silvic]

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) **V1a** - Sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public, constând din:

- a) spații plantate;
- b) circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- c) mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- d) construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- e) adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- f) parcaje.
- g) amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite;
- h) construcții temporare determinate de necesitatea desfășurării unor activități temporare generate de anumite evenimente culturale, sportive, educative, de agrement sau activități cu caracter sezonier (patinoar, terase pentru alimentație publică, amenajări pentru comerț sezonier, etc).

(2) **V1b** - Se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate; nu se admit niciun fel de intervenții care depreciază caracterul spațiului plantat.

(3) **V1c** - Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- a) spații plantate;
- b) circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor

- plantate și oglinzilor de apă;
 - c) mobilier urban, amenajări minimale pentru joc și odihnă;
 - d) parcaje.
 - e) amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite;
 - f) construcții temporare determinate de necesitatea desfășurării unor activități generate de evenimente culturale, sportive, educative, de agrement sau activități cu caracter sezonier (patinoar ocazional, terase pentru alimentație publică, amenajări în construcții ușoare pentru comerț sezonier, etc).
- (4) **V2b** - Orice amenajări se vor realiza cu respectarea prevederilor „Normelor privind omologarea, amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement” aprobate prin Ordinul Ministrului Turismului nr.491/2000.
- (5) **V2a+V2b** - Conform PUZ avizat și aprobat în condițiile legii.
- (6) **V3** - Conform legilor și normativelor în vigoare.
- (7) **V4** - Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr.26/1996 - Codul silvic (art.54 și 74).
- (8) Se vor asigura condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **V1b** - Orice intervenție va respecta prevederile Studiului istorico-arhitectural de intervenție în zone protejate aferente orașului.
- (2) **V1c** - Orice lucrări admise se vor autoriza numai cu avizul prealabil al Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării – SALROM SA.
- (3) **V3+V4**
Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.
- (4) **V4** - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere:
- construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, făzănării, păstrăvării, etc);
 - construcții pentru turism amplasate la liziera pădurii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.
- (2) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (3) **V1+V2** - Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- (4) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
- (5) **V1b** - Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate. În perimetrul de protecție sunt interzise amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.
- (6) **V3+V4** - Se interzice realizarea caselor de vacanță.

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

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

V1-V4 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1-V4 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1-V4 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1-V4 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) V1-V4 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(2) Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere și aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice.

(2) Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) și cu reglementările prevăzute în Titlul II, art.84 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 nivel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) V1-V4 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(2) V1+V2 - Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) V1-V4 - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

(2) Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

(3) Noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

(2) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2 metri înălțime.

(3) V1b - Realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor sau ansamblurilor protejate; realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) V1 - Este interzisă împrejmuirea cu garduri; în cazul parcurilor și grădinilor din intravilan se poate împrejmuia terenul cu gard viu.

(2) Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora (pe o distanță de minim 0,5 metri) terenul va fi coborât cu minim 10 cm sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

(3) V2 - Conform normelor specifice existente; se recomandă împrejmuiți transparente de 1,8 metri înălțime, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) V1 - Conform studiilor de specialitate.

(2) V2 - Conform studiilor de specialitate și documentației PUZ avizate și aprobate în condițiile legii.

(3) Pentru construcțiile și amenajările sportive se va asigura organizarea spațiului aferent acestora în trei zone funcționale:

(a) construcții și amenajări –50%

(b) alei, drumuri și parcaje –20%

(c) spații verzi –30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(1) V1 - Conform studiilor de specialitate.

(2) V2 - Conform studiilor de specialitate și documentației PUZ avizate și aprobate în condițiile legii.

Capitolul 8 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (G)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele zone:

(1) G1 – CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

(2) G2 - CIMITIRE

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) G1 - Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:

(a) birouri autonome;

(b) incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

(2) G2 - Cimitire și clădiri anexă:

(a) capela mortuară;

(b) circulații carosabile;

(c) parcaje;

(d) circulații pietonale;

- (e) plantații;
- (f) pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Pentru orice lucrări admise în perimetrul Câmpurilor de exploatare I, II, III și IV, autorizația de construire se emite numai cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării – SALROM SA.
- (2) **G1** - Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele sanitare.
- (3) **G2:**
 - Se va asigura conform normelor o zonă de protecție sanitară de **50,0** metri;
 - Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (minim **7,5-10,0** mp teren brut pentru un loc);
 - Se vor asigura circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **G1** - Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- (2) **G2** - Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

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

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

- (1) **G1** - Pentru diferite servicii și birouri, suprafața minimă a parcelei este de 400,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri.
- (2) **G1** - Pentru rezolvarea incintelor tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora PUZ și studiu de impact asupra mediului.
- (3) **G2** – Fără obiect.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **G1+G2** - Conform normelor specifice și studiilor de specialitate.
- (2) **G1** - La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **6,0** metri pe străzi de categoria a III-a.
- (3) **G1** - Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6,0** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă.
- (4) **G1** - În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **8,0** metri pe străzile de categoria a III-a.

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

- (1) **G1** - Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri.
- (2) **G1** - Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).
- (3) **G2** - Conform normelor în vigoare și studiilor de specialitate

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

- (1) **G1** - Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0** metri; distanța se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- (2) **G2** – Conform normelor în vigoare și studiilor de specialitate

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) **G1** - Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
- (2) **G2** - Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15%** din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **G1** - Staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice; locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.
- (2) **G2** - Parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la **4** locuri de parcare.
- (3) Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) și cu reglementările prevăzute în Titlul II, art.84 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **G1** - Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință (UTR) adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **12,0** metri.
- (2) **G2** – Conform normelor în vigoare și studiilor de specialitate

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) **G1** - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) **G1** - Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) **G2** - Se va ține seama de caracterul funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) **G1** - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.
- (2) **G2** - Se vor asigura:
- puncte de apă din rețeaua publică.
 - punct sanitar.
 - spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
 - colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) **G1:**
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.
 - 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.
 - Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,2** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare.

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100,0 mp**.

(2) **G2** - Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5%** din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) **G1** - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de cel mult **2,0 metri**, dublate cu gard viu.

(2) **G1** - Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă și pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

(3) **G2** - Împrejmuirile spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret (potrivit funcțiunii), având înălțimi de minim **2,0 metri**.

(4) **G2** - Se va acorda atenția cuvenită modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) **G1 - POT maxim = 50%**

(2) **G2 - Suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,5-10,0 mp, din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5% plantații și 1% construcții.**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(1) **G1 - CUT = 1,8 mpADC/mp.teren**

(2) **G2 - CUT = 0,15 mpADC/mp.teren**

Capitolul 9 – ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN **(ExA)**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Zona terenurilor agricole situate în extravilan se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

(1) **ExA1 – TERENURI AGRICOLE SITUATE ÎN LIMITELE PERIMETRELOR PROTEJATE**

(2) **ExA2 – TERENURI AGRICOLE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**

Potrivit Legii Nr.18/1991 (republicată), art. 92, alin.1 – „amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă”.

Excepțiile sunt prevăzute la art. 92 alin.2: „Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrări aferente exploatării țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă”.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr.50/1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole

Capitolul 10 – ZONA DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ SITUATĂ ÎN EXTRAVILAN (ExB)

- (1) Reconstrucția ecologică a zonelor degradate datorită prăbușirilor controlate/necontrolate ale cavernelor din Câmpurile de exploatare I și II, precum și studiile de management integrat de mediu, incluzând planificarea aplicării metodelor de reconstrucție ecologică adecvate, se impun în toate activitățile economice cu impact asupra mediului.
- (2) Executarea oricăror lucrări în această zonă se va desfășura pe baza studiilor și proiectelor specifice, întocmite, avizate și aprobate conform legii.
- (3) Toate lucrările în aceste zone se vor desfășura potrivit HGR nr.1403 din 19.11.2007 privind refacerea zonelor în care solul, subsolul și ecosistemele terestre au fost afectate, act normativ care stabilește cadrul legal pentru desfășurarea activităților de curățare, remediere și/sau reconstrucție ecologică a zonelor în care solul, subsolul și ecosistemele terestre au fost afectate.
- (4) Utilizări admise:
 - (a) lucrări de taluzare și stabilizare a malurilor provenite din prăbușiri;
 - (b) amenajarea albiilor torențiale;
 - (c) continuarea îndiguirilor și regularizărilor pe Pârâul Sărat și a celorlalte cursuri de apă;
 - (d) lucrări de îmbunătățiri funciare în sectorul silvic și agricol;
 - (e) reconstrucția ecologică a terenurilor degradate, silvice și agricole;
 - (f) amenajarea spațiilor verzi.
 - (g) refacerea drumurilor care rămân în folosul comunității locale;
 - (h) captarea și tratarea apelor poluate ce provin din subteran;
 - (i) dezafectarea/demolarea construcțiilor și a anexelor tehnologice ce au deservit unitățile de exploatare sau organizarea de șantier;
 - (j) lucrări pentru gestionarea apelor pluviale din perimetrele afectate și zonele locuibile adiacente.
- (5) Utilizări admise cu condiționări:
 - (a) După încheierea operațiunilor de reconstrucția ecologică, în zonele redate circuitului normal de utilizare se pot autoriza lucrări de construcții pe baza unui PUZ avizat și aprobat în condițiile legii.
- (6) Pentru orice lucrări din perimetrele de exploatare I, II, III și IV, autorizația de construire necesară se emite numai cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale (ANRM) și acordul Societății Naționale a Sării – SALROM SA.

Titlul IV – Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul local de urbanism

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

ACORD DE MEDIU - actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului.

ACTIVITĂȚI TERȚIARE - activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE - formă de producție industrială, bazată pe predominarea muncii manuale, pe diviziunea muncii în cadrul atelierului.

ALINIAMENT - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,4 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament (v. și REGIM DE ALINIARE).

ANEXE ALE LOCUINȚELOR - clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

AUTORIZAȚIE DE MEDIU - actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.

CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI - parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale, servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0).

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008].

COMERȚ EN-GROS - societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detauliști.

CONSTRUCȚII TEMPORARE – construcții determinate de necesitatea desfășurării unor

activități temporare generate de anumite evenimente culturale, sportive, educative, de agrement sau activități cu caracter sezonier (patinoar, terase pentru alimentație publică, amenajări pentru comerț sezonier – Crăciun, Mărțișor, Paște etc.)

FUNCȚIUNE DE LOCUIRE - cuprinde: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare (cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, etc).

CASĂ DE VACANȚĂ - locuință ocupată temporar ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii (conf. Legii locuinței nr. 114/1996).

COMERȚ/DEPOZITE MIC-GROS - filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

CONSTRUCȚII PROVIZORII - construcții care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

DOMENIU PUBLIC - terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

EXTRAVILAN - teritoriul din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

IMM - întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

DESCHIDERE LA STRADĂ - lungimea perpendicularei pe limitele laterale ale parcelei (distanța), măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

DESTINAȚIA TERENURILOR - modul de utilizare a terenurilor conform funcțiunii prevăzute în reglementările aprobate conform legii.

DRUM PUBLIC (ZONA) - ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție ale drumului.

DRUM PUBLIC (ZONA DE PROTECȚIE) - suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

DRUM PUBLIC (ZONA DE SIGURANȚĂ) - suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Spațiile care constituie zonele de siguranță ale drumurilor în cale curentă și aliniament sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: 1,5 m de la marginea exterioară a șanțurilor, la drumurile situate la nivelul terenului; 2,0 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu; 3,0 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,0 m inclusiv și 5,0 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,0 m [OGR nr.43/1997, republicată].

ECHIPARE EDILITARĂ - ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

FUNCȚIUNI URBANE - activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de

funcționare.

GARAJE - construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE - reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și înregistrată după caz în registrul cadastral.

INTRAVILAN - suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor autorizate legal.

ÎMPREJMUIRE - construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, și sunt de interes public datorită calității de participante la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale (3,0 m) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL - locuințe care includ spații pentru profesii libere, locuințe de serviciu.

MANSARDĂ - spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției, conform art.1.2.32 din „Normativul de siguranță la foc” (Indicativ: P 118-99) și art.1.3 din „Normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit” (NP 064-02). Se include în numărul de niveluri supratere pentru calcularea indicatorilor urbanistici POT și CUT.

PARCAJE - spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

PARCELĂ - suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune. *[pct.16 (Glosar de termeni) din Norma tehnică din 01.10.2001 pentru introducerea cadastrului general aprobat cu Ordinul nr.534 al Ministerului Administrației Publice]*

PATRIMONIUL CULTURAL NAȚIONAL CONSTRUIT - bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice

PATRIMONIUL ARHEOLOGIC - ansamblul bunurilor arheologice care este format din: siturile arheologice clasate în Lista cuprinzând monumentele istorice situate supratere, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: structuri, construcții, grupuri de clădiri, precum și terenurile cu potențial arheologic reperat, definite conform legii precum și bunurile mobile, obiectele sau urmele manifestărilor umane, împreună cu terenul în care acestea au fost descoperite

PERDELE DE PROTECȚIE - formațiuni cu vegetație forestieră, înființate prin plantare, cu lungimi diferite și lățimi relativ înguste, amplasate la o anumită distanță unele față de altele sau față de un obiectiv, cu scopul de a-l proteja împotriva efectelor unor factori dăunători. Perdelele forestiere de protecție pot fi, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național. Dreptul de proprietate asupra terenurilor cu perdele forestiere de protecție se exercită în conformitate cu dispozițiile Legii 289/2002.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - procentul pe care îl ocupă suprafața construită la sol a clădirilor din suprafața terenului considerat. Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară.

REGULI DE URBANISM – prescripții a căror respectare se impune oricăror persoane fizice sau juridice care utilizează, într-o formă sau alta, spațiul urban.

REGIM DE ALINIERE - limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimi, etc). (v.și ALINIAREA CLĂDIRILOR)

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier, etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) - societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

STRADĂ - drum public din interiorul localității, indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță).

SUPRAFAȚĂ CONSTRUIT-DESFĂȘURATĂ (ACD) - suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,8 m).

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ - suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ȚESUT URBAN - structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții, etc.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) - suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane, pentru care se pot stabili aceleași condiții de constructibilitate.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determina funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone functionale.

ZONĂ DE PROTECȚIE - suprafețele din jurul sau din preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă, etc).

ZONĂ DE RISC NATURAL - areal delimitat geografic, în interiorul căruia exista un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

ZONĂ PROTEJATĂ - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie, în scopul ocrotirii sănătății publice, a mediului și patrimoniului natural și construit.