

# **TOPOPREST**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PR. NR. 571/17.11.2008

### **UTR 1 SAT DUMBRAVA ROȘIE – ZONA CENTRALĂ**

**COMUNA**  
**≈ DUMBRAVA ROȘIE ≈**  
Județul NEAMȚ

## CUPRINS:

<b>I. DELIMITARE ȘI ZONIFICARE U.T.R.</b> .....	<b>5</b>
I.1. DENUMIREA U.T.R. ....	5
I.2. LIMITE U.T.R. ....	5
I.3. ZONE FUNCȚIONALE.....	5
<b>II. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN</b> .....	<b>6</b>
II.1. L - ZONA DE LOCUINȚE.....	6
II.1.1. L <sub>1</sub> - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi.....	6
L <sub>1</sub> . a) Definierea zonei .....	6
L <sub>1</sub> . b) Funcțiunea dominantă a zonei .....	6
L <sub>1</sub> . c) Funcțiunile complementare admise ale zonei.....	6
L <sub>1</sub> . d) Utilizările permise.....	6
L <sub>1</sub> . e) Utilizări permise cu condiții: .....	6
L <sub>1</sub> . f) Interdicții temporare: .....	6
L <sub>1</sub> . g) Interdicțiile permanente: .....	6
L <sub>1</sub> . h) Orientarea față de punctele cardinale.....	7
L <sub>1</sub> . i) Forma și dimensiunea parcelelor.....	7
L <sub>1</sub> . j) Amplasarea în interiorul parcelei .....	8
L <sub>1</sub> . k) Amplasarea față de drumurile publice.....	8
L <sub>1</sub> . l) Accese carosabile .....	8
L <sub>1</sub> . m) Accese pietonale.....	8
L <sub>1</sub> . n) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente .....	9
L <sub>1</sub> . o) Realizarea de rețele tehnico-edilitare .....	9
L <sub>1</sub> . p) Înălțimea construcțiilor .....	9
L <sub>1</sub> . q) Aspectul exterior al construcțiilor .....	9
L <sub>1</sub> . r) Procentul de ocupare al terenului.....	9
L <sub>1</sub> . s) Coeficientul de utilizare al terenului.....	9
L <sub>1</sub> . t) Parcaje .....	10
L <sub>1</sub> . u) Spații verzi și plantate .....	10
L <sub>1</sub> . v) Împrejmuiri .....	10
II.1.2. L <sub>2</sub> - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe colective în blocuri.....	10
L <sub>2</sub> . a) Definierea zonei .....	10
L <sub>2</sub> . b) Funcțiunea dominantă a zonei .....	10
L <sub>2</sub> . c) Funcțiunile complementare admise ale zonei.....	10
L <sub>2</sub> . d) Utilizările permise.....	10
L <sub>2</sub> . e) Utilizări permise cu condiții: .....	11
L <sub>2</sub> . f) Interdicții temporare: .....	11
L <sub>2</sub> . g) Interdicțiile permanente: .....	11
L <sub>2</sub> . h) Orientarea față de punctele cardinale.....	12
L <sub>2</sub> . i) Forma și dimensiunea parcelelor.....	12
L <sub>2</sub> . j) Amplasarea în interiorul parcelei .....	12
L <sub>2</sub> . k) Amplasarea față de drumurile publice.....	12
L <sub>2</sub> . l) Accese carosabile .....	12
L <sub>2</sub> . m) Accese pietonale.....	12
L <sub>2</sub> . n) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.....	13
L <sub>2</sub> . o) Realizarea de rețele tehnico-edilitare.....	13
L <sub>2</sub> . p) Înălțimea construcțiilor.....	13
L <sub>2</sub> . q) Aspectul exterior al construcțiilor .....	13
L <sub>2</sub> . r) Procentul de ocupare al terenului.....	13
L <sub>2</sub> . s) Coeficientul de utilizare al terenului .....	13
L <sub>2</sub> . t) Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile: .....	13
L <sub>2</sub> . u) Parcaje.....	14
L <sub>2</sub> . v) Spații verzi și plantate .....	14
L <sub>2</sub> . w) Împrejmuiri .....	14
II.2. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII .....	14
IS. a) Definierea zonei .....	14
IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei .....	14
IS. c) Tipurile de subzone funcționale .....	14
IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei.....	14
IS. e) Utilizările permise.....	14
IS. f) Utilizări permise cu condiții .....	15
IS. g) Interdicții temporare.....	15
IS. h) Interdicțiile permanente:.....	15
IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei.....	16
IS. j) Amplasarea față de drumurile publice.....	16

IS. k) Accese carosabile și pietonale.....	16
IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente .....	16
IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare.....	16
IS. n) Înălțimea construcțiilor.....	16
IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor .....	17
IS. p) Procentul de ocupare al terenului .....	17
IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului.....	17
IS. r) Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile:.....	17
IS. s) Parcaje .....	17
IS. t) Spații verzi și plantate .....	17
IS. u) Împrejmuiri .....	17
<b>II.2.1. UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT.....</b>	<b>18</b>
IS. 1. a) Principii: .....	18
IS. 1. b) Reguli:.....	18
IS. 1. c) Orientarea față de punctele cardinale .....	18
IS. 1. d) Amplasarea în interiorul parcelei.....	18
IS. 1. e) Amplasarea față de aliniament.....	18
IS. 1. f) Amplasarea față de drumurile publice .....	18
IS. 1. g) Accese carosabile .....	18
IS. 1. j) Accese pietonale .....	18
IS. 1. k) Norme: .....	19
IS. 1. l) Racordarea la rețele tehnico-edilitare.....	19
IS. 1. m) Parcelarea .....	19
IS. 1. n) Înălțimea construcțiilor .....	19
IS. 1. o) Aspectul exterior al construcțiilor.....	19
IS. 1. p) Procentul de ocupare al terenului.....	19
IS. 1. q) Parcaje .....	19
IS. 1. r) Spații verzi și plantate .....	19
IS. 1. s) Împrejmuiri .....	19
<b>II.2.2. UNITĂȚI DE CULT.....</b>	<b>20</b>
IS. 2. a)Principii: .....	20
IS. 2. b) Orientarea față de punctele cardinale.....	20
IS. 2. c) Amplasarea în interiorul parcelei.....	20
IS. 2. d) Amplasarea față de aliniament .....	20
IS. 2. e) Amplasarea față de drumurile publice.....	20
IS. 2. f) Accese carosabile.....	20
IS. 2. g) Norme: .....	20
IS. 2. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare.....	20
IS. 2. i) Parcelarea .....	21
IS. 2. j) Înălțimea construcțiilor.....	21
IS. 2. k) Aspectul exterior al construcțiilor.....	21
IS. 2. l) Procentul de ocupare al terenului .....	21
IS. 2. m) Parcaje .....	21
IS. 2. n) Spații verzi și plantate.....	21
IS. 2. o) Împrejmuiri .....	21
<b>II. 2. 3.CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE ȘI ASIGURĂRI .....</b>	<b>21</b>
IS. 3. a) Principii: .....	21
IS. 3. b) Reguli:.....	21
IS. 3. c) Norme: .....	22
<b>II. 2. 4. UNITĂȚI SANITARE.....</b>	<b>22</b>
IS. 4. a) Principii: .....	22
IS. 4. b) Reguli:.....	22
IS. 4. c) Norme: .....	22
<b>II.2.5. UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII .....</b>	<b>23</b>
IS. 5. a) Principii: .....	23
IS. 5. b) Reguli:.....	23
IS. 5. c) Amplasarea în interiorul parcelei.....	23
IS. 5. d) Amplasarea față de aliniament .....	23
IS. 5. e) Amplasarea față de drumurile publice.....	23
IS. 5. f) Accese carosabile.....	23
IS. 5. g) Norme: .....	24
IS. 5. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare.....	24
IS. 5. i) Parcelarea .....	24
IS. 5. j) Înălțimea construcțiilor.....	24
IS. 5. k) Aspectul exterior al construcțiilor.....	24
IS. 5. l) Procentul de ocupare al terenului .....	24
IS. 5. m) Parcaje.....	24
IS. 5. n) Spații verzi și plantate.....	24
IS. 5. o) Împrejmuiri .....	24
<b>II. 2. 6. UNITĂȚI PENTRU TURISM .....</b>	<b>25</b>

IS. 6. a) Principii: .....	25
IS. 6. b) Reguli: .....	25
IS. 6. c) Orientarea față de punctele cardinale .....	25
IS. 6. d) Amplasarea în interiorul parcelei.....	25
IS. 6. e) Amplasarea față de aliniament.....	25
IS. 6. f) Amplasarea față de drumurile publice .....	25
IS. 6. g) Norme: .....	26
IS. 6. h) Accese carosabile .....	26
IS. 6. i) Accese pietonale .....	26
IS. 6. j) Racordarea la rețele tehnico-edilitare.....	26
IS. 6. k) Parcelarea.....	26
IS. 6. l) Înălțimea construcțiilor.....	26
IS. 6. m) Aspectul exterior al construcțiilor.....	26
IS. 6. n) Procentul de ocupare al terenului.....	26
IS. 6. o) Coeficientul de ocupare al terenului .....	26
IS. 6. p) Parcaje .....	26
IS. 6. q) Spații verzi și plantate.....	27
IS. 6. r) Împrejmuiri.....	27
<b>II.3. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE .....</b>	<b>27</b>
C. a) Tipurile de subzone funcționale.....	27
C. b) Funcțiunea dominantă a zonei .....	27
C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: .....	27
C. d) Utilizările permise .....	27
C. e) Utilizări interzise .....	27
C. f) Accese carosabile și pietonale.....	28
C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	28
C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile .....	28
C. i) Amplasarea față de drumurile publice.....	29
C. j) Împrejmuiri .....	29
<b>II.4. TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ .....</b>	<b>29</b>
TE. a) Tipurile de subzone funcționale.....	29
TE. b) Funcțiunea dominantă a zonei.....	29
TE. c) Utilizările permise .....	29
TE. d) Utilizări permise cu condiții.....	29
TE. e) Utilizări interzise .....	29
TE. f) Zone de protecție instituite .....	30
<b>III. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘL INTRAVILAN.....</b>	<b>31</b>
<b>III.1. TA - TERENURI AGRICOLE .....</b>	<b>31</b>
<b>III.2. TF - TERENURI FORESTIERE .....</b>	<b>31</b>
<b>III.2. TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.....</b>	<b>31</b>
<b>III.3. TN - TERENURI NEPRODUCTIVE .....</b>	<b>32</b>

## I. Delimitare și zonificare U.T.R.

### I.1. Denumirea U.T.R.

*U.T.R. 1 Zonă centrală -sat DUMBRAVA ROȘIE*

### I.2. Limite U.T.R.

N-E - *U.T.R. 2 sat Dumbrava Roșie - partea de Nord Est – str. Zorelelelor, calea ferată*

S-V - *U.T.R. 3 sat Dumbrava Roșie - partea de Sud Est – str. Dorobanțului*

S-E - *U.T.R. 5 sat Dumbrava Roșie - partea Central Vestică – str. Poieniței*

N-V - *U.T.R. 6 sat Dumbrava Roșie - partea de nord Vest– str. Cutului.*

### I.3. Zone funcționale

L<sub>1</sub> - Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare

L<sub>2</sub> - Zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare

IS - Zonă pentru instituții și servicii

SP - Spații protecție sanitară

C - Zonă căi comunicații (străzi, zona C.F.)

## **II. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

### **II.1. L - ZONA DE LOCUINȚE**

#### **II.1.1. L<sub>1</sub> - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe individuale în loturi**

##### ***L<sub>1</sub>. a) Definirea zonei***

- Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime (S)+P+2E+M, inclusiv construcțiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune, motel, minihotel.

##### ***L<sub>1</sub>. b) Funcțiunea dominantă a zonei***

- Locuirea (individuală)

##### ***L<sub>1</sub>. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei***

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, turism, meșteșuguri, etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire și care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.

##### ***L<sub>1</sub>. d) Utilizările permise***

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare etc.
- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).
- Sunt permise amplasarea construcțiilor pentru mica industrie, a căror tehnologie nu poluează zona de locuit și numai pe bază de proiecte avizate și autorizate (la minim 15 m distanță față de ferestrele locuințelor).
- Sunt permise amplasarea adăposturilor de animale conform normelor legale în vigoare.

##### ***L<sub>1</sub>. e) Utilizări permise cu condiții:***

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc, care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

##### ***L<sub>1</sub>. f) Interdicții temporare:***

- Se instituie interdicție temporară pentru construcții noi și extinderi până la emiterea unui P.U.Z. Zonă centrală în vederea stabilirii unui profil urbanistic corespunzător.

##### ***L<sub>1</sub>. g) Interdicțiile permanente:***

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole în cadrul U.T.R. 1 Zona Centrală Dumbrava Roșie

- Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor electrice fără acordul administratorului de rețele.
- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție în zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte și e alta a conductei).
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- În zona de siguranță a căii ferate (100 m din ax cale ferată) se vor amplasa orice fel de construcții doar cu acordul C.F.R.
- Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (20 m din ax cale ferată).
- În zona de protecție a zonelor cu destinații speciale (pe o rază de 2400m față de zona specială) autorizarea construcțiilor se va face pe baza avizului conform al MapN, M.I și S.R.I.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție :
  - DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DJ – 24 m , adică 12 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.
- în zona protecției albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi, pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- în zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei..
- Se instituie zona de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.
- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmu.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice
- Se interzice amplasarea construcțiilor și a panourilor publicitare în zonele de intersecții de drumuri care prin amplasarea acestora conduc la diminuarea vizibilității în intersecții și a măririi factorului de risc și a numărului de accidente

### ***L<sub>1</sub>. h) Orientarea față de punctele cardinale***

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- Amplasarea față de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zona de protecție a drumurilor;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

### ***L<sub>1</sub>. i) Forma și dimensiunea parcelelor***

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuințe individuale și de minim 25 m pentru pensiuni.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.
- La realizarea loturilor pentru parcelari se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lățimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea

condițiilor de realizare a căilor de acces în funcție de lungimea acestora, pantă, condiții de amplasare și extindere a rețelei edilitare.

- La parcelarea terenurilor în mai mult de 5 loturi în scopul edificării construcțiilor pe fiecare lot se va solicita P.U.Z.
- În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal

### ***L<sub>1</sub>. j) Amplasarea în interiorul parcelei***

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Păstrarea distanței de minim 1,90 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine.
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m, dacă este posibil, min. 1,50 m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție).
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, se recomandă o distanță minimă, egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.
- Amplasarea se va face în limita a 50 de metri începând cu limita zonei de protecție a drumului.
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu altele la o distanță de peste 4 m.

### ***L<sub>1</sub>. k) Amplasarea față de drumurile publice***

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.
- Se mențin alinierea existente, fără a depăși limita incintelor.

### ***L<sub>1</sub>. l) Accese carosabile***

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de max. 25 m, vor avea o lățime de min. 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lățime supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25m, cele cu o lungime de max. 100 m, min. 2 benzi (7m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

### ***L<sub>1</sub>. m) Accese pietonale***

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii);
- Crearea servituții de trecere se va înscrie obligatoriu în carte funciară, dovada existenței acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

## ***L<sub>1. n</sub>) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente***

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale), dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.
- Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

## ***L<sub>1. o</sub>) Realizarea de rețele tehnico-edilitare***

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

## ***L<sub>1. p</sub>) Înălțimea construcțiilor***

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
- Se admite regimul de înălțime: (S)+P+M, (S)+P+1E+M, (S)+P+2E+M.

## ***L<sub>1. q</sub>) Aspectul exterior al construcțiilor***

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șindrilă sau alte materiale ce constrazic specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

## ***L<sub>1. r</sub>) Procentul de ocupare al terenului***

- POT-ul maxim va fi de max. 40%.

## ***L<sub>1. s</sub>) Coeficientul de utilizare al terenului***

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-cut, poate fi:

- ~ 0,9 mp adc/mp teren, pentru P+2E+M
- ~ 0,6 mp adc/mp teren pentru P+1E+M (adc = aria construită desfășurată a clădirii, formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor).
- ~ 0,5 mp adc/mp teren pentru P+M

## ***L<sub>1. t) Parcaje</sub>***

- Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, în funcție de gradul de motorizare.
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

## ***L<sub>1. u) Spații verzi și plantate</sub>***

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp / locuitor.

## ***L<sub>1. v) Împrejmuiri</sub>***

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 1,8m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea

## **II.1.2. L2 - ZONA DE LOCUINȚE – locuințe colective în blocuri**

### ***L<sub>2. a) Definirea zonei</sub>***

- Zona cu locuințe colective în blocuri – cu regim minim (S)+P+1E - maxim (S)+P+4E

### ***L<sub>2. b) Funcțiunea dominantă a zonei</sub>***

- Locuirea (colectivă)

### ***L<sub>2. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei</sub>***

- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, turism, meșteșuguri, etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire și care nu se încadrează în prescripțiile specifice zonelor industriale.

### ***L<sub>2. d) Utilizările permise</sub>***

- Construcții de locuințe sau locuințe și funcțiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcții executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compozițional, finisaje exterioare etc.
- Modernizări și reparații la clădiri existente pe bază de documentații conform normelor în vigoare, cu condiția de menținere a aceleiași funcțiuni și suprafețe construite.
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.
- Îndepărtarea construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii, etc).
- Garajele se vor realiza grupat și unitar fără a afecta zonele verzi existente sau celelalte zone de interes general.
- Pe terenurile neconstruite cu interdicție temporară de construcții se vor realiza construcții pe bază de P.U.Z..

## ***L<sub>2</sub>. e) Utilizări permise cu condiții:***

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc, care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

## ***L<sub>2</sub>. f) Interdicții temporare:***

- Pentru construcții colective în blocuri, în scopul integrării acestor construcții în arealul U.T.R., se va solicita efectuare P.U.Z., cu preluarea reglementărilor din P.U.Z. Zonă Centrală.

## ***L<sub>2</sub>. g) Interdicțiile permanente:***

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole în cadrul U.T.R. 1 Zona Centrală Dumbrava Roșie
- Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor electrice fără acordul administratorului de rețele.
- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție în zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte și e alta a conductei).
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- În zona de protecție a căii ferate se vor amplasa construcții doar cu acordul C.F.R.
- În zona de protecție a zonelor cu destinații speciale (pe o rază de 2400m față de zona specială) autorizarea construcțiilor se va face pe baza avizului conform al MapN, M.I și S.R.I.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție :
  - DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DJ – 24 m , adică 12 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.
- în zona protecției albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi, pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- în zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.
- în subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- Se instituie zona de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.
- Se instituie zona de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.
- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmui.
- Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice

## ***L<sub>2</sub>. h) Orientarea față de punctele cardinale***

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstițiul de iarnă.
- Amplasarea față de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
- Retragera este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

## ***L<sub>2</sub>. i) Forma și dimensiunea parcelelor***

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 30 m.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit sau de cazare turistică în condiții optime.
- În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal.

## ***L<sub>2</sub>. j) Amplasarea în interiorul parcelei***

- Clădirile tip bloc utilizate în întregime pentru locuire se vor amplasa în lot astfel încât să se respecte condițiile din codul civil și să permită desfășurarea funcțiunilor anexă în bune condiții și la capacitățile prevăzute de norme: parcare, loc de joacă pentru copii, accese etc.
- Clădirile tip bloc care au funcțiuni publice la parter se vor amplasa lipit de limita dinspre stradă sau cu o retragere maximă de 3 m.
- Clădirile tip bloc se vor amplasa față de alte clădiri de locuit la distanțe care să elimine posibilitatea perturbării și disconfortului, mai ales în ceea ce privește însorirea acestora.

## ***L<sub>2</sub>. k) Amplasarea față de drumurile publice***

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

## ***L<sub>2</sub>. l) Accese carosabile***

- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Alei (semi) carosabile, în interiorul zonei de parcelate, cu lungimi de max. 25 m, vor avea o lățime de min. 3,5 m și yone de trotuar de 1,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere respectiv trotuare pietonale.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lățime și trotuar de 1,5 m, cele cu o lungime de max. 100 m, min. 2 benzi (7m), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

## ***L<sub>2</sub>. m) Accese pietonale***

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai numai cu accese pietonale dacă există posibilitatea ca acesta să poată fi folosit la necesitate de mijloacele auto ale ambulanței, pompierilor, poliției etc.
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii sau obiceiului).

## ***L<sub>2</sub>. n) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente***

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.
- Platforma de gunoi conținând pubele pe sortimente reciclabile se va amplasa pentru fiecare bloc sau pentru grupuri de blocuri astfel încât să se asigure accesul carosabil al mașinilor serviciului de salubritate și distanța minimă de 10 m față de orice bloc, și de maxim 100 m de la orice intrare de bloc.

## ***L<sub>2</sub>. o) Realizarea de rețele tehnico-edilitare***

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

## ***L<sub>2</sub>. p) Înălțimea construcțiilor***

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
- Se admite regimul de înălțime: (S)+P+M, (S)+P+1E+M, (S)+P+2E+M, (S)+P+3E+M, (S)+P+4E

## ***L<sub>2</sub>. q) Aspectul exterior al construcțiilor***

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi șigla, tabla, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șindrilă sau alte materiale ce constrază specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele blocurilor, acestea fiind permise numai pe terase sau în acoperiș.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejuririi.

## ***L<sub>2</sub>. r) Procentul de ocupare al terenului***

- POT-ul maxim va fi de max. 40%.

## ***L<sub>2</sub>. s) Coeficientul de utilizare al terenului***

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-cut, poate fi:

## ***L<sub>2</sub>. t) Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile:***

- ~ 1,2 mp adc/mp teren, pentru (S)+P+4E
- ~ 0,9 mp adc/mp teren pentru P+2E+M (adc = aria construită desfășurată a clădirii, formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor).
- ~ 0,6 mp adc/mp teren pentru P+M

## ***L<sub>2</sub>. u) Parcaje***

- Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, în funcție de gradul de motorizare.
- Din totalul locurilor de parcare, pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

## ***L<sub>2</sub>. v) Spații verzi și plantate***

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp / locuitor.

## ***L<sub>2</sub>. w) Împrejmuiri***

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 1,8m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea

## ***II.2. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII***

### ***IS. a) Definirea zonei***

- Zona ocupată de instituțiile publice și serviciile de interes general aferent acestora

### ***IS. b) Funcțiunea dominantă a zonei***

- Instituții publice și servicii de interes general.

### ***IS. c) Tipurile de subzone funcționale***

- administrație
- financiar-bancare, asigurări
- învățământ și educație
- sanitare
- cultură
- culte
- comerciale
- turism
- prestări servicii

### ***IS. d) Funcțiunile complementare admise ale zonei***

- Locuirea
- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agreement

### ***IS. e) Utilizările permise***

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

## **IS. f) Utilizări permise cu condiții**

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.).

## **IS. g) Interdicții temporare**

- Se instituie interdicție temporară pentru construcții noi și extinderi până la emiterea unui P.U.Z. Zonă centrală în vederea stabilirii unui profil urbanistic corespunzător.

## **IS. h) Interdicțiile permanente:**

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă și sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.
- Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor electrice fără acordul administratorului de rețea.
- Se interzice amplasarea oricărui tip de construcție în zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale (20 m din ax, de o parte și e alta a conductei).
- În zona de siguranță a conductelor de transport gaze naturale (200 m din ax conductă) se pot amplasa construcții doar cu acordul administratorului de rețea.
- În zona de siguranță a căii ferate (100 m din ax cale ferată) se vor amplasa orice fel de construcții doar cu acordul C.F.R.
- În zona de protecție a zonelor cu destinații speciale (pe o rază de 2400m față de zona specială) autorizarea construcțiilor se va face pe baza aviyului conform al MapN, M.I și S.R.I.
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție :
  - DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DJ – 24 m , adică 12 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.
  - în zona protecției albiilor - în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi, pe o distanță de 30 m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.
  - în zonele de protecție sanitară a cimitirelor - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente.
  - pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.
  - în subzonele cu locuințe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- Se instituie zona de protecție sanitară de 50 m de la clădirile școlilor, grădinițelor și dispensarelor uman și veterinar față de locuințe și artere de circulație.
- La instalațiile aferente lucrărilor edilitare se vor stabili prin proiecte zonele sanitare de protecție și care se vor împrejmuir. Se interzice depozitarea materialelor de construcție în zona aferentă drumurilor publice

## ***IS. i) Amplasarea în interiorul parcelei***

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, în zona de locuințe existente, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Păstrarea distanței de minim 1,90 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine. Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m, dacă este posibil, min. 1,50 m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție).
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, se recomandă o distanță minimă, egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.
- Amplasarea se va face în limita a 50 de metri începând cu limita zonei de protecție a drumului.
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu altele la o distanță de peste 4 m.

## ***IS. j) Amplasarea față de drumurile publice***

- Construcția obiectivelor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.
- Clădirile cu funcțiuni de interes public, mai ales cele comerciale și cele pentru alimentație publică situate la străzi principale, în zone de trafic pietonal intens se vor construi în front continuu și aliniat la trotuar.
- Se interzice ocuparea spațiului public cu trepte, rampe, trape la construcțiile aliniate la stradă (trotuar).
- Pentru clădirile administrative, culturale sau de cult cu un personal mare se recomandă retragerea de la stradă/trotuar pentru asigurarea spațiului de parcare necesar pentru persoanele care frecventează instituția respectivă.

## ***IS. k) Accese carosabile și pietonale***

- Orice obiectiv din această categorie va fi prevăzut cu acces auto și pietonal

## ***IS. l) Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente***

- Autorizarea construcției obiectivelor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente.
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată în așa mod încât să permită evacuarea rapidă și fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

## ***IS. m) Realizarea de rețele tehnico-edilitare***

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

## ***IS. n) Înălțimea construcțiilor***

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.
- Se admite regimul maxim de înălțime: (S)+P+4E

## **IS. o) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Nu se autorizează construcțiile care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.
- Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună.
- Acoperișurile pot fi cu terasă sau șarpantă, panta acoperișurilor fiind de maxim 70% (35°) iar materialele pentru învelitoare vor fi țigla, tabla, tabla ondulată, țigla metalică.
- Se interzic acoperișurile cu șindrilă sau alte materiale ce constrăzic specificul zonei.
- Se va urmări ca prin arhitectura acoperișului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălțimile abuzive.
- Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe fațadele spre stradă.
- Cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în cadrul împrejmuirii.

## **IS. p) Procentul de ocupare al terenului**

- POT-ul maxim va fi de max. 40%.

## **IS. q) Coeficientul de utilizare al terenului**

CUT- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-cut, poate fi:

## **IS. r) Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile:**

- ~ 1 mp adc/mp teren, pentru P+4E
- ~ 0,6 mp adc/mp teren pentru P+1E+M (adc = aria construită desfășurată a clădirii, formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor).
- ~ 0,5 mp adc/mp teren pentru P+M

## **IS. s) Parcaje**

- Se va prevedea numărul de locuri de parcare dimensionat conform normelor pentru personalul propriu și pentru persoanele care frecventează instituția/unitatea respectivă
- Nu se autorizează construcțiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcția.

## **IS. t) Spații verzi și plantate**

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp / locuitor.

## **IS. u) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 1,8m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea

## II.2.1. UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

### IS. 1. a) Principii:

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală - grădiniță).
- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă.
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice.
- Conlucrare cu alte unități de interes public.

### IS. 1. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare.
- Evitarea terenurilor impropriei construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile.
- Asigurarea echipării tehnico-edililitare.
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor.
- Retrageri de min. 20,0 m față de aliniament.
- Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de min. 50,0 m.

### IS. 1. c) Orientarea față de punctele cardinale

- Sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud - vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

### IS. 1. d) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

### IS. 1. e) Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotului și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent).

### IS. 1. f) Amplasarea față de drumurile publice

- Distanța între garduri, pe drumurile publice, trebuie să fie următoarea:
  - DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DJ – 24 m, adică 12 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.

### IS. 1. g) Accese carosabile

- Construcții de învățământ - se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

### IS. 1. j) Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și, eventual, crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii;

## IS. 1. k) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	Populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani; Norma 12-15 locuri/100 loc.	Zone 3.000 - 12.000 locuitori	500 -1.000 m (15' mers pe jos)	15-20 mp.
Licee	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

## IS. 1. l) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

## IS. 1. m) Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

## IS. 1. n) Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

## IS. 1. o) Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

## IS. 1. p) Procentul de ocupare al terenului

- 25% teren ocupat cu construcții - 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori) – din terenul total.
- Amplasare organizată în patru zone, în funcție de capacitatea unității de învățământ: zonă ocupată de construcție, zonă pentru recreație, de regulă, asfaltată, zona terenului sportiv și zona verde, grădină cu flori.
- Pentru grădinițe, se va asigura o suprafață de teren de minim 22mp/copil, iar, pentru școli, o suprafață minimă de 20 mp/copil.

## IS. 1. q) Parcaje

- Construcții de învățământ - 3 - 4 locuri de parcare, la 12 cadre didactice.

## IS. 1. r) Spații verzi și plantate

- Construcții de învățământ - minim 20% din spațiul disponibil.

## IS. 1. s) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

## II.2.2. UNITĂȚI DE CULT

### IS. 2. a) Principii:

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice
- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile

### IS. 2. b) Orientarea față de punctele cardinale

- În funcție de specificul cultului.

### IS. 2. c) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

### IS. 2. d) Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent).

### IS. 2. e) Amplasarea față de drumurile publice

- Distanța între garduri, pe drumurile publice, trebuie să fie următoarea:  
 DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului;  
 DJ – 24 m, adică 12 m din ax de o parte și de alta a drumului;  
 DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;  
 Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;  
 Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.

### IS. 2. f) Accese carosabile

- Se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale.

### IS. 2. g) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	nenormabil	2,0-2,5 m

### IS. 2. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

## **IS. 2. i) Parcelarea**

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

## **IS. 2. j) Înălțimea construcțiilor**

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

## **IS. 2. k) Aspectul exterior al construcțiilor**

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

## **IS. 2. l) Procentul de ocupare al terenului**

- Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare al terenului.

## **IS. 2. m) Parcaje**

- Construcții de cult - minim 5 locuri de parcare.

## **IS. 2. n) Spații verzi și plantate**

- Construcții de cult - spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă.

## **IS. 2. o) Împrejmui**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

## **II. 2. 3. CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE ȘI ASIGURĂRI**

### **IS. 3. a) Principii:**

- Asigurarea accesibilității la transport public.
- Amplasare după importanță (zona centrală).
- Conlucrare cu alte funcțiuni.

### **IS. 3. b) Reguli:**

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprie construirii.
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public.
- Accese pietonale și carosabile.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu etc.
- Asigurarea parcajelor.
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

## IS. 3. c) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	Total populație	conform interesului public	nenormabil	0,05 mp
Clădiri ale administrației locale	Total populație; norma: 3-4 angajați/1.000 locuitori	localitate	nenormabil	0,1 mp

## II. 2. 4. UNITĂȚI SANITARE

### IS. 4. a) Principii:

- Accesibilitatea la transport public
- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz)
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții și servicii publice

### IS. 4. b) Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate.
- Evitarea terenurilor impropriei construcții.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți.
- Echiparea tehnico-edilitară.
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igiena și de protecție împotriva incendiilor.
- Amenajarea spațiilor plantate

### IS. 4. c) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Creșe	populație 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori	zone 2.000-6.000 locuitori.	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.
Leagăne copii orfani și abandonați	populație 0-6 ani	localitate, teritoriu	Nenormabila	50 mp.
Dispensar policlinic	total populație norma 7.000 consultații/ an/ 1000 locuitori	zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cea 3,0 mp/ consultație
Farmacie	populație totală; normabil funcție de necesități	zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

## II.2.5. UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

### IS. 5. a) Principii:

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate.
- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public.
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție.

### IS. 5. b) Reguli:

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor impropriei construirii.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare.
- Echipare tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor.
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.
- Asigurarea accesului pentru unități de urgență în conformitate cu avizele și reglementările legale

### IS. 5. c) Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

### IS. 5. d) Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent).

### IS. 5. e) Amplasarea față de drumurile publice

- Distanța între garduri, pe drumurile publice, trebuie să fie următoarea:
  - DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DJ – 24 m, adică 12 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.

### IS. 5. f) Accese carosabile

- Construcții comerciale - se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare

## IS. 5. g) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mp Adc/ 1.000 locuitori	zona 2.000-5.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piață agro-alimentară	Total populație; norma: 120 mp Adc/1.000 loc.	Localitate și teritoriu (min. 7.000 locuitori)	nenormabil	0,20 mp
Stație service auto	total populație	localitate	nenormabil	0,12 mp

## IS. 5. h) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

## IS. 5. i) Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului;

## IS. 5. j) Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

## IS. 5. k) Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

## IS. 5. l) Procentul de ocupare al terenului

- Pentru zonele comerciale POT-ul poate ajunge la 50 %.

## IS. 5. m) Parcaje

- Construcții comerciale - un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă.

## IS. 5. n) Spații verzi și plantate

- Construcții comerciale - 2 - 5% din suprafața terenului.

## IS. 5. o) Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

## II. 2. 6. UNITĂȚI PENTRU TURISM

### IS. 6. a) *Principii:*

- Vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi.
- Accesibilitate la transport și comunicații.
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică și alte amenajări pentru sport.

### IS. 6. b) *Reguli:*

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile.
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu.
- Echiparea tehnico-edilitară.
- Asigurarea parcajelor.
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban, etc.

### IS. 6. c) *Orientarea față de punctele cardinale*

- Se recomandă amplasarea spațiilor tehnice și a anexelor spre nord.
- Camerele de cazare să fie înșorite, amplasate pe direcția sud, sud-est, sud-vest.

### IS. 6. d) *Amplasarea în interiorul parcelei*

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Două construcții de cazare turistică nealăurate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte.
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu.

### IS. 6. e) *Amplasarea față de aliniament*

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotului și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent).

### IS. 6. f) *Amplasarea față de drumurile publice*

- Distanța între garduri, pe drumurile publice, trebuie să fie următoarea:
  - DN – 26 m, adică 13 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DJ – 24 m, adică 12 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - DC – 20 m, adică 10 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi principale – 18 m, adică 9 m din ax de o parte și de alta a drumului;
  - Străzi secundare – 14 m, adică 7 metri din ax de o parte și de alta a drumului.

## IS. 6. g) Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Motel	Populație în deplasare norma: 5locuri/1.000 locuitori	localitate; teritoriu	nenormabil	75-100 mp
Camping	Populație în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp
Vile sate de vacanță, pensiuni agroturistice	Populație în deplasare (turism)	localitate; teritoriu	nenormabil	100 mp

## IS. 6. h) Accese carosabile

- Se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

## IS. 6. i) Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și, eventual, crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii;

## IS. 6. j) Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

## IS. 6. k) Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului;

## IS. 6. l) Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța - înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă.
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

## IS. 6. m) Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

## IS. 6. n) Procentul de ocupare al terenului

- Maxim 30 %

## IS. 6. o) Coeficientul de ocupare al terenului

- 0.90 mp adc/mp

## IS. 6. p) Parcaje

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Incintele cu funcțiune turistică își vor asigura necesitățile de parcare pe teren propriu, pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garajele pot fi înglobate în clădiri sau andosate acestora)

## **IS. 6. q) Spații verzi și plantate**

- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- Toate spațiile libere neconstruite de pe loturi sau de pe domeniul public vor fi amenajate ca spații verzi.

## **IS. 6. r) Împrejmuiri**

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor, unitare ca înălțime, înălțimea maximă fiind de 1,8 m.

## **II.3. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **C. a) Tipurile de subzone funcționale**

- drumuri naționale
- drumuri comunale;
- căi rutiere;

### **C. b) Funcțiunea dominantă a zonei**

- Căi de comunicație și construcții aferente existente.

### **C. c) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei.
- Rețele tehnico-edilitare.

### **C. d) Utilizările permise**

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pt. transportul în comun.
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediare.
- Intreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public.
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor.
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului.
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.
- Stațiile Service amplasate la străzile principale sau pe un traseu de traversare vor avea asigurată toată suprafața de lucru în incintă proprie.

### **C. e) Utilizări interzise**

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și

gazelor.

- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
  - Trasee viitoare pentru căi de comunicație.
  - Amenajări intersecției, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire.
- Se interzice lucrul și parcare pe carosabil.
- Se interzice perturbarea traficului de către accesul la stațiile de alimentare cu carburanți auto.

### ***C. f) Accese carosabile și pietonale***

- Caracteristicile accesului auto trebuie să corespundă importanței și destinației imobilului sau ansamblului servit și să permită satisfacerea regulilor minime de securitate (protecție contra incendiilor, protecție civilă, ambulanță).
- În cazul în care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte înălțimea minimă pe calea de acces va fi de 3.5 m.
- Locuințele pot, în mod excepțional, să nu dispună decât de acces pietonal, sub rezerva posibilității utilizării ca acces auto ocazional pentru caz de urgență.
- Orice drum public sau privat trebuie să aibă caracteristici adaptate pentru accesul materialelor de intervenție contra incendiilor.
- Pe străzile principale din comuna Dumbrava Roșie se vor amenaja piste de bicicliști.
- Trotuarele adiacente carosabilului vor avea lățimi corespunzătoare categoriei de stradă și fluxului de pietoni

### ***C. g) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii***

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

### ***C. h) Amplasarea lucrărilor edilitare în raport cu drumurile***

- Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, înafara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.
- La amplasarea instalațiilor în sistem izolat sau combinat se va avea în vedere următoarea ordine de preferință: sub spații verzi, sub insule de dirijare a circulației, sub trotuare, sub partea carosabilă (numai în cazuri excepționale)
- Amplasarea rețelelor subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a străzilor
- Dacă nu este posibilă din punct de vedere tehnic amplasarea rețelelor înafara părții carosabile, rețelele se vor amplasa și în partea carosabilă respectând următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.
- Rețelele subterane electrice și de comunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii.
- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii.
- Conductele rețelelor de distribuție se montează îngropat, montajul aerian fiind admis în cazuri justificate tehnic și economic.
- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,5 m sub cota axului drumului, și la minim 0,8 m sub cota părții de jos a

șanțului.

- Distanțele de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,00 m
- Se va asigura la colțul străzilor și corespunzător zonelor marcate pentru traversare pietonală racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerințelor persoanelor cu handicap, cărucioarelor pentru copii.

### ***C. i) Amplasarea față de drumurile publice***

Distanțele care se vor respecta între diferite tipuri de **parcaje si clădiri** vor ține seama de "NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele :

- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - 5m ;
- Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - 25m;

### ***C. j) Împrejmuiri***

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii, de 1,20m înălțime.

## **II.4. TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

### ***TE. a) Tipurile de subzone funcționale***

- zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- stații reglare gaze naturale;

### ***TE. b) Funcțiunea dominantă a zonei***

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

### ***TE. c) Utilizările permise***

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărire de apă, stație de reglare gaze, etc. );
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

### ***TE. d) Utilizări permise cu condiții***

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE, trebuie să țină seama de :
  - Distanțele minime de protecție sanitară;
  - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

### ***TE. e) Utilizări interzise***

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.
- Se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural.

## *TE. f) Zone de protecție instituite*

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 37m.
- În cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E.ON Moldova/Transelectrica.
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale, de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

### **III. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN**

#### **III.1. TA - TERENURI AGRICOLE**

**Terenurile agricole din extravilan**, s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art. 3 din RGU.

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.

În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

Accesul la terenurile agricole se realizează pe drumurile de exploatare existente ce fac parte din domeniul comunei. Drumurile de exploatare sunt cele existente în planurile cadastrale la data de 1.01.1991 conform legilor fondului funciar modificate.

Orice reglementare urbanistică asupra terenurilor aflate în extravilanul localității se realizează cu avizul Consiliului Județean- aparatul arhitectului șef la solicitarea beneficiarului, conform legii.

#### **III.2. TF - TERENURI FORESTIERE**

Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și planșelor nr. 3, și se supun prevederilor art. 5 din R.G.U..

Reducerea suprafeței fondului forestier, proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care, prin funcționare ( construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Terenurile cu vegetație forestieră sunt supuse prevederilor Codului Silvic și pot intra în reglementări urbanistice doar după efectuarea operațiunii de scoatere din circuit forestier în conformitate cu legea.

#### **III.2. TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

Autorizarea executării construcțiilor în albiile pârâurilor, de pe teritoriul comunei Dumbrava Roșie, va trebui să țină seama de prevederile art. 7 din R.G.U., de prevederile Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2 și de datele din cadastrul apelor, ținut la zi de Regia Autonomă "Apele Române".

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

### **III. 3. TN - TERENURI NEPRODUCTIVE**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive, care prezintă expunere la riscuri naturale, este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Intocmit,

Sef serviciu urbanism  
Andrei Petrica Burlacu

Sef proiect,  
Arh. Eugen Alexandru Micsa