



Regulament local de urbanism

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BĂCIA

Beneficiar

Comuna Băcia , județul Hunedoara

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Băcia
Beneficiar	Comuna Băcia, județul Hunedoara
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Data elaborării	APRILIE 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin Ioan SUCIU	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	



STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI (CUPRINS GENERAL)

Pentru o utilizare facilă și o structurare logică a informației, prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este împărțit în 2 volume, după cum urmează:

VOLUMUL I – REGLEMENTĂRI URBANISTICE (CORPUL PRINCIPAL DE REGLEMENTARE AL R.L.U.)

Cuprinde corpul principal de reglementare al Regulamentului Local de Urbanism și reprezintă nucleul normativ al documentației. Acest volum stabilește cadrul general de aplicare al RLU, prin definirea principiilor generale, a rolului și caracterului regulamentului, a bazei legale, a domeniului de aplicare și a regulilor generale privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor.

Volumul integrează, totodată, zonificarea funcțională a teritoriului, organizarea și definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR), precum și reglementările urbanistice specifice aplicabile acestora, structurate prin reguli privind utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările interzise, condițiile de amplasare și conformare, indicatorii urbanistici, regimul de înălțime, circulațiile și accesese, parcajele, spațiile verzi, împrejurimile și celelalte condiții particulare de construire.

În același timp, volumul include dispozițiile finale și tranzitorii, precum și condiționările și restricțiile rezultate din studiile de fundamentare și din avizele obținute, având astfel rolul de instrument normativ central, complet și operațional al RLU.

VOLUMUL II – ANEXELE TEHNICE ȘI REGULAMENTELE TEMATICE (ANEXELE 1–12)

Cuprinde pachetul complet al Anexelor nr. 1–12, precedat de o secțiune introductivă privind regulile de interpretare și aplicare ale acestora, ierarhia normelor, domeniul de aplicabilitate și condițiile de actualizare, completare sau revizuire.

Anexele nr. 1–6 dezvoltă cadrul tehnico-urbanistic de bază, detaliind regulile privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, procentul de ocupare a terenului (POT), orientarea construcțiilor față de punctele cardinale, accesesele carosabile, necesarul minim de parcaje, precum și cerințele privind spațiile verzi, suprafețele plantate și suprafețele permeabile în incinte.



Anexele nr. 7–12 completează regulamentul prin reglementări tematice locale privind afișajul și mijloacele de publicitate, culorile, fațadele și materialele pentru zonele centrale, împrejuririle și tratamentul frontului stradal, echipamentele și instalațiile vizibile pe fațade și acoperișuri, accesibilitatea și designul incluziv în spațiul public și la clădiri, precum și gospodărirea incintei, inclusiv gestionarea deșeurilor, colectarea selectivă, managementul apelor pluviale și organizarea suprafețelor permeabile.

Prin conținutul său, Volumul II asigură aplicarea coerentă, explicită și operațională a prevederilor RLU, prin reguli tehnice și tematice adaptate specificului local.



VOLUMUL I - REGLEMENTĂRI URBANISTICE



CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE DE ELABORARE A P.U.G.

Art. 1. – Caracterul regulamentului

(1) Prezentul R.L.U. (Regulament local de urbanism) are caracter director și de reglementare. Principiile generale ale regulamentului de urbanism sunt fundamentate pe: armonizarea cu documentațiile de urbanism de rang superior și cu legislația în vigoare; conservarea patrimoniului și protecția mediului; alocarea echilibrată a funcțiilor; dezvoltarea controlată a localității, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

<<„Gestionarea se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și al urbanismului, care constituie ansambluri de activități complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață (...).”>>

[paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Lege, 2001, art. 2 alin. (3)]

<<„Utilizarea rațională a terenurilor se realizează prin reglementarea tipurilor de activități și a tipurilor de construcții care se pot realiza pe acestea, precum și prin dimensionarea judicioasă a suprafețelor ocupate de construcții, în raport cu funcțiunile acestora și cu suprafața parcelelor.”>>

[paraphrase: Guvernul României, „H.G. nr. 525/1996”, Hotărâre de Guvern, 1996, art. 12 alin. (1)]

<<„Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora (...).”>>

[paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Lege, 2001, art. 12]

(2) Aplicabilitate și interpretare

Specialiștii și experții implicați în realizarea documentațiilor de tip PUZ și PUD, precum și arhitecții și inginerii implicați în documentațiile tehnice ulterioare, vor utiliza aceste principii pentru a înțelege și aplica spiritul documentației Planului Urbanistic General (PUG), asigurând astfel coerența și continuitatea în planificarea și dezvoltarea localității. Interpretarea și aplicarea regulamentului de urbanism trebuie să fie în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de



dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism de rang superior, precum și cu legislația națională și normele metodologice relevante.

a) În elaborarea documentațiilor de urbanism se vor respecta normele metodologice și reglementările tehnice aplicabile, inclusiv cele referitoare la zonele de risc natural, pentru a asigura siguranța și reziliența comunităților în fața acestor fenomene.

b) Documentațiile tehnice vor fi elaborate în strânsă legătură cu principiile și cerințele stabilite în documentațiile de urbanism, asigurând alinierea proiectelor de construcție și dezvoltare la strategiile și obiectivele de dezvoltare durabilă.

c) Arhitecții și inginerii vor contribui la dezvoltarea localității prin proiecte care promovează inovația, sustenabilitatea și integrarea socială, în conformitate cu principiile generale ale regulamentului de urbanism și cu viziunea strategică a documentației PUG.

Regulamentul de urbanism are la bază următoarele principii generale, acestea fiind concepute ca reguli de maximă generalitate care sintetizează esența reglementărilor și în spiritul cărora se vor interpreta toate prevederile Regulamentului:



1.1 Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior

ID	PRINCIPIU_01_SUPRAORDONARE
Denumire	Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior
Regim de aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametrii cheie	Documentații de referință: Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Legislația națională în vigoare
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator de conformitate: Procent de aliniere a prevederilor PUG la PATJ/PATN > 95% Decizie necesară: DA Verificare la avizare: DA
Excepții / Derogări posibile	Derogări permise doar prin actualizarea documentației de rang superior.

1.2. Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_02_PATRIMONIU
Denumire	Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Obiective de patrimoniu local: <ul style="list-style-type: none"> Biserica „Sf. Gheorghe” (HD-II-m-B-03246) , Elemente de mediu protejate: <ul style="list-style-type: none"> Rezervația Naturală Pădurea Chizid Regim zone protecție: <ul style="list-style-type: none"> Detaliere regim conform avizelor de la Ministerul Culturii, Ministerul Mediului și Apele Române.
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator de impact: Impact zero asupra elementelor de patrimoniu clasate. Decizie necesară: DA
Excepții / Derogări posibile	Intervenții de conservare/restaurare avizate conform legii.



1.3. Principiul Coordonării

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_03_COORDONARE
Denumire	Principiul Coordonării
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Factori de context existenți: <ul style="list-style-type: none"> • Infrastructură existentă • Calea ferată Cărpiniș-Ionel • Rețele edilitare existente • Dotări publice existente (primărie, școală, etc.) • Servicii existente • Spații verzi existente
Criterii de verificare / Indicators	Indicator de corelare: Gradul de corelare a noilor propuneri cu infrastructura și dotările existente > 80% Decizie necesară: DA
Excepții / Derogări posibile	Proiecte de restructurare urbană majoră aprobate prin PUZ.

1.4. Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_04_ECHIPARE_EDILITARA
Denumire	Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare
Regim aplicare	condiționat
Condiții dacă e condiționat	Aplicabil în zone cu infrastructură tehnico-edilitară insuficientă sau inexistentă.
Parametri cheie	Indicator limitat: Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.) Valoare limitare: 75% din valoarea maximă admisă Condiție de ridicare a limitării: Recepția lucrărilor de infrastructură la profilul și dimensiunea stabilite în PUG.
Criterii de verificare / Indicators	Indicator stare infrastructură: Gradul de acoperire cu rețele edilitare (apă, canal, electricitate) Decizie necesară: DA
Excepții / Derogări posibile	Autorizarea pe C.U.T. maximal cu condiția recepționării infrastructurii înainte de recepția finală a clădirii.



1.5. Principiul Complementarității

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_05_COMPLEMENTARITATE
Denumire	Principiul Complementarității
Regim aplicare	condiționat
Condiții dacă e condiționat	Aplicabil la propunerea unei funcțiuni dominante noi. Aplicabil în zone cu deficit de echipamente publice.
Parametri cheie	Funcțiuni complementare minime: <ul style="list-style-type: none"> • Se va stabili per funcțiune o suprafață desfășurată minimă. Indicator limitat (în caz de deficit): • Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.) • Valoare limitare: 50% din valoarea maximă admisă • Condiție de ridicare a limitării: Realizarea dotărilor de utilitate publică necesare (școală, grădiniță etc.).
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator deficit dotări: Calculat prin ALOCARE STATICĂ sau DINAMICĂ conform bazei de date rurale. Decizie necesară: DA
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.6. Principiul Coparticipării și Cofinanțării

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_06_COPARTICIPARE
Denumire	Principiul Coparticipării și Cofinanțării
Regim aplicare	recomandat
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Actori implicați: Cetățeni Mediul privat Investitori locali Obiectul cofinanțării: Infrastructură (străzi, canalizare) Spații verzi (parcuri, locuri de joacă) Mecanism de inițiere: Solicitarea unui Certificat de Urbanism pentru Studiu de Fezabilitate pentru infrastructură și lotizare.
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator participare: Numărul de proiecte realizate în parteneriat public-privat.
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL



1.7. Principiul Cooperării

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_o7_COOPERARE
Denumire	Principiul Cooperării
Regim aplicare	recomandat
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipuri de cooperare: <ul style="list-style-type: none"> • Cooperare verticală (cu autorități superioare - Consiliul Județean, Ministere) • Cooperare orizontală (cu UAT-urile adiacente: Cărpiniș, Săcălaz, Uivar, Checea) ▪ Obiective: <ul style="list-style-type: none"> • Dezvoltare infrastructură comună (transport, utilități) • Protecția mediului (gestionare cursuri de apă, coridoare ecologice) • Creștere economică regională (turism, agricultură)
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator cooperare: Numărul de proiecte comune inter-comunale sau regionale.
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.8. Principiul Echității

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_o8_ECHITATE
Denumire	Principiul Echității
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drepturi individuale: Drept de proprietate Drept de a construi Drept la un mediu sănătos ▪ Interese colective: Acces la infrastructură Acces la utilități Spații verzi publice Protecția peisajului ▪ Mecanisme alternative expropriere: Se vor detalia în funcție de legislația aplicabilă.
Criterii de verificare	Indicator accesibilitate: Gradul de acoperire a teritoriului cu servicii și resurse publice



/ Indicatori	
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.9. Principiul Eficienței

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_09_EFICIENTA
Denumire	Principiul Eficienței
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Resurse vizate: <ul style="list-style-type: none"> • Materiale • Energie • Apă Tehnologii promovate: Tehnologii care reduc risipa și favorizează conservarea resurselor
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator eficiență: Scăderea consumului mediu de resurse per locuitor/proiect
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.10. Principiul Dezvoltării Durabile

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_10_DEZVOLTARE_DURABILA
Denumire	Principiul Dezvoltării Durabile
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Piloni: • Mediu • Social • Economic Obiectiv: Asigurarea bunăstării comunităților actuale fără a compromite capacitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile nevoi
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator durabilitate: Set de indicatori compoziți care măsoară progresul pe cei trei piloni
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL



1.11. Principiul Coerenței Mediului

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_11_COERENTA_MEDIU
Denumire	Principiul Coerenței Mediului
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Element cheie: Spațiile verzi Abordare: Integrarea spațiilor verzi în dezvoltarea urbană în mod coerent cu proiectele de investiții
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator coerență: Procentul de proiecte de dezvoltare care integrează o componentă de spațiu verde planificat
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.12. Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului)

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_12_MEDIU_SANATOS
Denumire	Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului)
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Obligație compensare: Orice nouă dezvoltare cu impact negativ asupra calității aerului trebuie compensată prin plantare de arbori Instrument: Plan obligatoriu de plantare și întreținere a arborilor pentru fiecare proiect de construcție Reglementare locală: HCL pentru aprobarea regulamentului de recepție și monitorizare a spațiilor verzi
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator compensare: Bilanțul de oxigen per proiect / zonă
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL



1.13. Principiul „Poluatorul Plătește”

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_13_POLUATORUL_PLATESTE
Denumire	Principiul „Poluatorul Plătește” și Răspunderea pentru Mediul Înconjurător
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Responsabilitate: Investitorul care cauzează daune mediului este responsabil pentru repararea sau prevenirea lor Costuri: Investitorul suportă costurile necesare pentru ameliorarea efectelor negative
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator responsabilitate: Numărul de cazuri în care costurile de mediu sunt internalizate de dezvoltator
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.14. Principiul Integrării

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_14_INTEGRARE
Denumire	Principiul Integrării
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Abordare: Planificare urbană holistică și inclusivă Funcțiuni integrate: <ul style="list-style-type: none"> • Infrastructură esențială • Spații verzi • Servicii și facilități
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator integrare: Gradul de mixitate funcțională și accesibilitatea la servicii în noile dezvoltări
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.15. Principiul Conectivității

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_15_CONECTIVITATE
Denumire	Principiul Conectivității
Regim aplicare	recomandat



Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Tipuri rețele: Rețele de infrastructură (transport, edilitară) Scara conectivității: Intra-localitate / inter-localități (regional) Obiective conectivitate: <ul style="list-style-type: none"> • Stimularea dezvoltării economice • Îmbunătățirea coeziunii sociale și culturale • Asigurarea egalității de oportunități
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator conectivitate: Gradul de acoperire și interconectare a rețelelor de transport și comunicații Decizie necesară: DA
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.16. Principiul Coerenței

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_16_COERENTA
Denumire	Principiul Coerenței
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Domenii coerență: <ul style="list-style-type: none"> • Coerență vizuală și structurală în arhitectură • Coerență în soluțiile tehnice adoptate • Coerență în planificarea funcțiunilor și infrastructurii Obiectiv: Crearea unui peisaj rural unitar și a unei identități vizuale coezive
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator coerență: Gradul de conformitate a noilor construcții cu ghidurile locale de proiectare
Decizie necesară	DA
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.17. Principiul Echilibrului

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_17_ECHILIBRU
Denumire	Principiul Echilibrului
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL



Parametri cheie	Aspecte echilibrate: <ul style="list-style-type: none"> • Interese individuale vs interese colective • Dezvoltare vs conservare • Amenajarea spațiului vs distribuirea resurselor Obiectiv: Crearea unui mediu rural echitabil și sustenabil
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator echilibru: Analiza distribuției dotărilor publice pe teritoriul administrativ
Decizie necesară	DA
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.18. Principiul Inovării

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_18_INOVARE
Denumire	Principiul Inovării
Regim aplicare	recomandat
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Domenii inovare: <ul style="list-style-type: none"> • Infrastructură și utilități • Transport și mobilitate Dotări publice și servicii Tipuri soluții încurajate: <ul style="list-style-type: none"> • Soluții ecologice și eficiente energetic • Soluții sustenabile și cu impact redus asupra mediului
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator inovare: Procentul de proiecte publice care utilizează tehnologii noi sau soluții inovatoare
Decizie necesară	DA
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.19. Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității Rurale

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_19_PROXIMITATE_RURALA
Denumire	Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității Rurale
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Unitate de planificare: Unitate funcțională locală (ex: vatra satului) Criterii delimitare: Artere de circulație / reperi naturale Funcțiuni esențiale de proximitate:



	<ul style="list-style-type: none"> • Primărie • Școală / grădiniță • Dispensar • Comerț de bază • Spații de socializare (cămin cultural, parc) <p>Interval accesibilitate: Timp redus, pietonal sau velo</p>
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator proximitate: Procentul locuințelor aflate la max. 15 minute de mers pe jos față de funcțiunile esențiale
Decizie necesară	DA
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.20. Principiul Prezervării Rezervelor de Teren

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_20_REZERVE_TEREN
Denumire	Principiul Prezervării Rezervelor de Teren
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<p>Tipuri rezerve teren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terenuri agricole • Terenuri pentru dezvoltări viitoare (dotări, infrastructură) • Terenuri pentru recreere și conservarea biodiversității <p>Obiectiv: Asigurarea resurselor de teren pentru nevoile generațiilor viitoare</p>
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator prezervare: Suprafața (ha) de terenuri strategice menținută în rezervă
Decizie necesară	DA
Excepții / Derogări posibile	Utilizarea rezervelor de teren doar prin actualizarea PUG pe baza studiilor de fundamentare



CAPITOLUL II - ROLUL ȘI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Art. 2. - Caracterul obligatoriu și derogări

Conformitatea cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și Planul Urbanistic General (PUG) este esențială pentru orice lucrări de construcție în COMUNA Băcia. Toate lucrările trebuie să respecte integral prevederile actuale ale RLU și PUG, așa cum sunt detaliate în planșa de reglementări și în documentația RLU. În situația în care prevederile PUG nu pot fi respectate, este necesară elaborarea și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ), pentru a asigura conformitatea cu reglementările urbanistice.

(1) Spațiile verzi sunt protejate prin reglementări care interzic reducerea procentului minim de spațiu verde printr-o documentație ulterioară, cu excepția cazurilor în care se elaborează și se aprobă un nou PUG. Aceasta asigură menținerea calității mediului urban și a zonelor de recreere pentru locuitori.

(2) Retragerile minime de la limitele de proprietate sunt stabilite pentru a asigura o dezvoltare armonioasă și echilibrată a spațiului urban. Acestea pot fi modificate prin documentații de palier PUZ sau PUD, cu condiția respectării limitelor minime stabilite de 1/2 din înălțimea clădirii la atic, și nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 5,00 m pentru limita posterioară, asigurând astfel spațiu suficient pentru iluminat natural, ventilație și acces de urgență.

Art. 3. - Conținutul normativ al regulamentului

Regulamentul local de urbanism al Comunei Băcia este un document esențial care stabilește cadrul normativ pentru dezvoltarea urbană armonioasă și sustenabilă a localității. Acesta detaliază regulile și standardele pentru regimul de construire, asigurând că toate proiectele de dezvoltare sunt în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare urbană ale Comunei.

(1) Funcțiunea zonei este definită clar pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR), permițând o planificare eficientă și o utilizare optimă a spațiului urban.



(2) Înălțimea maximă admisă pentru construcții este stabilită în funcție de caracteristicile fiecărei zone, echilibrând nevoile de dezvoltare cu conservarea peisajului urban și a calității vieții locuitorilor.

(3) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și procentul de ocupare a terenului (POT) sunt indicatori cheie care reglementează densitatea construcțiilor și asigură o distribuție proporțională a spațiilor construite și neconstruite.

(4) Retragerile față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt specificate pentru a menține un aspect unitar al străzilor și pentru a asigura intimitatea și confortul locuitorilor.

(5) Caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, inclusiv materialele admise, sunt selectate pentru a îmbunătăți calitatea estetică a Comunei Băcia și pentru a reflecta identitatea culturală a comunității.

(6) Asigurarea spațiilor verzi și a parcajelor este o prioritate, contribuind la crearea unui mediu urban sănătos și la îmbunătățirea calității aerului.

(7) Realizarea împrejmuirilor și echiparea tehnico-edilitară sunt reglementate pentru a asigura siguranța, securitatea și funcționalitatea adecvată a spațiilor rurale.

(8) Prin aceste prevederi, Regulamentul local de urbanism al Comunei Băcia se angajează să ghideze dezvoltarea urbană într-un mod care respectă atât nevoile actuale, cât și pe cele viitoare ale locuitorilor săi, promovând o creștere urbană echilibrată și responsabilă.



CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUG

Art. 4. - Corelarea PUG cu alte documentații

Corelarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Băcia cu alte documentații a fost efectuată prin analiza detaliată a nevoilor și direcțiilor de dezvoltare ale Unității Administrativ-Teritoriale (UAT). Această analiză a inclus studii de fundamentare cu caracter analitic și prospectiv, care au avut ca scop alinierea la standardele naționale.

Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație și servituții de construire a fost elaborată pentru a reflecta aceste direcții și pentru a asigura o dezvoltare coerentă și integrată a localității.

(1) Documentația PUG a fost concepută pentru a se integra armonios cu documentațiile de rang superior, cum ar fi Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Hunedoara și Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), precum și cu reglementările și politicile europene relevante pentru dezvoltarea urbană și amenajarea teritoriului.

(2) Alinierea la standardele europene implică adoptarea unor practici de planificare urbană care promovează utilizarea eficientă a resurselor, protecția patrimoniului cultural și natural, îmbunătățirea calității vieții rurale și asigurarea unei creșteri economice sustenabile.

(3) PUG al Comunei Băcia servește ca instrument principal de planificare și reglementare a dezvoltării spațiale, stabilind direcții clare pentru viitoarele intervenții urbanistice și pentru gestionarea schimbărilor teritoriale în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare pe termen lung.

Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU

Prezentul regulament local de urbanism (RLU) este realizat în baza reglementărilor, legislației și normelor de ordin superior, enumerate în ANEXA IV -- LEGISLAȚIE, având ca bază de reglementare Planul Urbanistic General al Comunei Băcia aprobat anterior (PUG anterior aprobat prin HCL nr. 34/2012) și legislația națională în vigoare la data elaborării, incluzând, dar fără a se limita la: Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în forma sa



consolidată, și Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.



CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE

Art. 6. - Aplicabilitatea generală

Prezentul regulament local de urbanism (RLU) se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, pe teritoriul administrativ al Comunei Băcia.

Art. 7. - Excepții

Se exceptează de la prevederile Art. 6 construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Art. 8. - Organizarea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR)

Împărțirea teritoriului administrativ al Comunei Băcia, JUDEȚUL Hunedoara în unități teritoriale de referință (UTR) și structurarea acestuia în zone funcționale este esențială pentru o planificare și dezvoltare urbană coerentă. Această structurare este vizualizată și detaliată în Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, Interdicții de construire, care este parte integrantă a documentației de urbanism „PUG COMUNA Băcia, JUDEȚUL Hunedoara”.

Scara planșei permite o reprezentare clară și precisă a zonării funcționale și a rețelei de infrastructură, oferind o bază solidă pentru deciziile de urbanism și pentru orientarea dezvoltării viitoare a Comunei.

(1) UTR-urile sunt delimitate în funcție de caracteristicile existente și de direcțiile strategice de dezvoltare, având ca scop crearea unui mediu urban echilibrat și sustenabil.

(2) Zonele funcționale sunt concepute pentru a facilita accesul la servicii și dotări publice, îmbunătățind calitatea vieții locuitorilor și eficientizând utilizarea resurselor rurale.

(3) Planșa de reglementări urbanistice este un instrument vital pentru administrația locală, dezvoltatori și cetățeni, asigurând transparența și coerența intervențiilor în teritoriu.



(4) Prin această organizare funcțională a teritoriului se urmărește optimizarea funcțiilor rurale, gestionarea eficientă a spațiilor și integrarea armonioasă a noilor dezvoltări în contextul urban existent.

Art. 9. - Relaționarea cu teritoriile limitrofe

Planșa de reglementări cuprinde și relaționarea cu terenuri limitrofe teritoriului administrativ al Comunei Băcia, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea integrată cu orașul Simeria, comuna Turdaș, comuna Mărtinești, orașul Călan, municipiul Hunedoara și municipiul Deva. Este necesar ca aceste recomandări să fie luate în considerare și confirmate prin Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) și prin Planurile urbanistice generale în curs de actualizare.



CAPITOLUL V: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 10. - Reglementări și prevederi specifice

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cadrul normativ de referință: Orice intervenție asupra cadrului construit sau natural se va realiza cu respectarea strictă a legislației în vigoare, incluzând:

- Protejarea monumentelor istorice: Legea nr. 422/2001
- Protejarea zonelor cu patrimoniu arheologic: Ordonanța nr. 43/2000
- Protejarea ariilor naturale protejate: OUG nr. 57/2007
- Protejarea coridoarelor ecologice: legislația de mediu și planurile de management specifice

(3) **Proceduri obligatorii:**

- Obținerea tuturor avizelor și acordurilor specifice, conform prevederilor legale.
- Propunerile de includere a unor noi obiective în Lista Monumentelor Istorice (LMI) sau de instituire a unor noi zone protejate vor urma procedurile legale specifice.

(4) **Condiții de intervenție:** Orice intervenție asupra elementelor protejate se va realiza doar cu avizul conform al autorităților competente.

- **Opțiuni autorități competente:** Direcția Județeană pentru Cultură și Agenția pentru Protecția Mediului.

Art. 11. - Zone de siguranță și protecție - reglementări

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Obiectul reglementării: Se vor respecta și institui, acolo unde este cazul, zonele de siguranță și de protecție aferente următoarelor categorii:

Infrastructuri tehnico-edilitare: rețele electrice, rețele de gaze, rețele de apă, rețele de telecomunicații.

Căi de comunicație: drumuri naționale, județene și comunale, căi ferate.

Cursuri de apă: Râul Strei și afluenții săi.

Riscuri naturale sau antropice: zone inundabile, zone cu alunecări de teren, zone de protecție sanitară.



(3) **Parametri tehnici:** Delimitarea și regimul tehnic al acestor zone se vor stabili în conformitate cu:

Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Normele tehnice specifice fiecărui domeniu.

Avizele organismelor competente (ex: Apele Române, operatori de rețele).

(4) **Regim de construire:** În interiorul acestor zone, dreptul de a construi este condiționat, conform legislației sectoriale.

Art. 12. - Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerințe fundamentale de calitate: Toate construcțiile și amenajările vor fi proiectate și executate astfel încât să respecte cerințele fundamentale de calitate în construcții, conform Legii nr. 10/1995. Acestea includ:

- rezistență mecanică și stabilitate
- securitate la incendiu
- igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului
- siguranță și accesibilitate în exploatare
- protecție la zgomot
- economie de energie și izolare termică
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale

(3) Condiții de proiectare: Proiectele vor fi elaborate și verificate de specialiști atestați.

(4) Interdicție specifică: Se interzice autorizarea executării altor construcții pe terenurile rezervate prin documentații de urbanism aprobate pentru lucrări de utilitate publică.

Art. 13. - Condiții de construibilitate ale parcelelor

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Condiții cumulative pentru construibilitate:

- **Formă și dimensiuni minime:** Respectarea frontului la stradă și a suprafeței minime, conform prevederilor specifice fiecărei Unități Teritoriale de Referință (UTR).
- **Acces la drum public:** Asigurarea accesului la un drum public.



(3) **Condiții de autorizare (utilități):** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de asigurare a utilităților necesare prin:

- **Opțiuni de bransare:** bransare la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică) sau sisteme individuale autorizate.

Art. 14. - Operațiuni de parcelare - reglementări

(1) Regim aplicare: condiționat

(2) Condiție de aplicare: Orice operațiune de parcelare (dezmembrare) în vederea construirii, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.

(3) Procedură obligatorie: Se poate realiza doar în baza unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), aprobată conform legii.

(4) Excepții: Prin excepție de la prevederile alin. (3), nu este necesară elaborarea unui PUZ pentru operațiunile de ieșire din indiviziune, pentru comasări de parcele, pentru lucrări de utilitate publică sau pentru operațiuni de reparcelare conform legii.

(5) Criterii pentru noile parcele:

- **Construibilitate:** Respectarea condițiilor de suprafață și front minim stabilite pentru UTR-ul respectiv.
- **Accese:** Asigurarea de accese corespunzătoare.
- **Funcționalitate:** Fără a genera disfuncționalități în țesutul urban sau a lăsa loturi reziduale neconstruibile.

Art. 15. - Indicatori urbanistici maximali

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Indicatori reglementați:

- Procent de Ocupare a Terenului - POT
- Coeficient de Utilizare a Terenului - CUT
- Regim de Înălțime

(3) Valori: Sunt stabiliți pentru fiecare UTR și subzonă funcțională în parte, în capitolele subsecvente.

(4) Caracter: Reprezintă valori maxime care nu pot fi depășite prin documentații de rang inferior (PUZ, PUD) sau prin autorizație de construire.



Art. 16. - Circulații și accese, accese pietonale - reglementări

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerințe pentru accese carosabile:

- Toate parcelele construibile trebuie să aibă asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau un drum de servitute legal constituit.
- Dimensionarea trebuie să fie conformă normelor în vigoare pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență.

(3) Cerințe pentru rețeaua stradală:

- Asigurarea continuității și coerenței rețelei stradale.

(4) Cerințe pentru accese pietonale:

- Amenajarea de trotuare și accese pietonale sigure și accesibilizate pentru persoanele cu handicap, conform Regulamentului General de Urbanism (RGU) și normativelor specifice.

Art. 17. - Staționarea autovehiculelor

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerințe generale: Pentru orice construcție nouă, amenajare nouă, extindere sau schimbare de funcțiune, se va asigura numărul minim necesar de locuri de parcare.

(3) Localizare parcaje: În interiorul parcelei, în afara domeniului public.

(4) Dimensionare: Conform normelor stabilite în anexele prezentului regulament pentru fiecare funcțiune.

(5) Interdicție: Amenajarea de parcaje pe carosabilul sau trotuarele drumurilor publice este interzisă, de regulă.

- **Excepții:** cazuri special reglementate prin PUZ-uri aprobate și marcate corespunzător de administratorul drumului.

Art. 18. - Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor

(1) Regim aplicare: condiționat

(2) Condiția de autorizare: Autorizarea construcțiilor este condiționată de posibilitatea de echipare edilitară.

(3) Opțiuni de echipare:



- **Sistem public:** Racordare la rețelele tehnico-edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale).
- **Sistem individual/colectiv:** Realizarea de sisteme (ex: stații de epurare, puțuri forate, fose septice) avizate de autoritățile competente.

(4) Obligație ulterioară: Racordarea la sistemul public odată ce acesta devine disponibil.

(5) Gestionarea deșeurilor: Se vor asigura spații special amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care să fie dimensionate corespunzător, igienice și integrate estetic.

Art. 19. - Spații libere și spații plantate

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerință: Asigurarea unui procent minim obligatoriu de spații verzi, calculat din suprafața totală a parcelei, conform reglementărilor fiecărui UTR.

(3) Amenajare: Spațiile vor fi amenajate peisagistic, plantate cu vegetație și întreținute.

(4) Interdicție: Este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi, conform Legii nr. 24/2007.

Art. 20. - Aspectul exterior al clădirilor

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerințe de conformare:

- **Volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, culori:** Se vor înscrie în caracterul general al zonei, definit la nivel de UTR, și vor fi de înaltă calitate.
- **Integrare:** Se va urmări o integrare armonioasă în contextul existent, evitând disonanțele.

(3) **Regim special:** În zonele protejate sau în proximitatea monumentelor istorice, se vor respecta cu strictețe prevederile specifice din avizele emise de autoritățile competente.

Art. 21. - Împrejmuiri

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Împrejmuiri către domeniul public (la aliniament):

- **Tip:** de regulă, transparente, decorative sau gard viu.
- **Parametri:** Înălțime și design stabilite la nivel de UTR pentru coerența imaginii stradale.

(3) Împrejmuiri pe limite laterale și posterioare: Pot fi opace.



(4) Materiale: Se vor utiliza materiale de calitate, în armonie cu arhitectura clădirii principale și cu specificul zonei.

Art. 22. - Prevederi generale în intravilan privind valorile peisagere

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Elemente de protejat și valorificat:

- Perspectivele panoramice.
- Aliniamentele de arbori.
- Malurile cursurilor de apă.
- Elementele de relief semnificative.

(3) Condiții de intervenție: Orice intervenție care poate afecta negativ aceste valori (ex: prin blocarea perspectivelor, alterarea reliefului) se va realiza doar în baza unor studii de specialitate și cu avizul autorităților competente.

(3) **Condiții de intervenție:** Orice intervenție care poate afecta negativ aceste valori (ex: prin blocarea perspectivelor, alterarea reliefului) se va realiza doar în baza unor studii de specialitate și cu avizul autorităților competente.

Art. 23. - Interdicții temporare de construire

(1) Cazul 1: Zone cu PUZ în elaborare: Se instituie interdicție temporară de construire în zonele pentru care, prin prezentul PUG, a fost demarată procedura de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), până la aprobarea acestuia.

(2) Cazul 2: Documentații anterioare: Planurile Urbanistice Zonale (P.U.Z.) și Planurile Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) aprobate începând cu data aprobării prezentului PUG își încetează valabilitatea la 2 ani de la aprobarea prezentului PUG. Aceasta constituie o interdicție temporară de autorizare în baza lor după acest termen, până la actualizarea lor în concordanță cu noul PUG.

Art. 24. - Interdicții definitive de construire

(1) Regim: Se instituie interdicție definitivă de construire (non aedificandi).

(2) Zone afectate:

- Terenuri cu risc natural ridicat (inundabilitate la Q1%, alunecări de teren active).
- Perimetre de protecție integrală a monumentelor istorice sau a surselor de apă.



- Terenuri afectate de servituți de utilitate publică.

(3) Excepții: Lucrări strict necesare diminuării riscurilor sau cele de utilitate publică.

(4) Abrogare: Planurile Urbanistice Zonale (P.U.Z.) și Planurile Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) aprobate anterior datei de aprobării prezentului PUG sunt abrogate, instituind o interdicție definitivă de construire în baza acestora.

Art. 25. - Orientarea față de puncte cardinale a construcțiilor

(1) Regim aplicare: recomandat

(2) Clădiri vizate: Clădiri de locuit și cele cu funcțiuni sensibile (învățământ, sănătate).

(3) Recomandare: O orientare a spațiilor principale (camere de zi, dormitoare, săli de clasă, saloane) care să asigure un nivel optim de însorire, în conformitate cu normele de igienă și sănătate publică în vigoare (ex: Ordinul MS nr. 119/2014).

Art. 26. - Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate

(1) Față de drumuri publice: Amplasarea se va face respectând aliniamentul și retragerile obligatorii stabilite la nivel de UTR.

(2) Față de căi ferate:

- **Regulă:** Se vor respecta distanțele și zonele de protecție stabilite de legislația specifică (ex: O.G. nr. 43/1997).
- **Aviz obligatoriu:** Avizul administratorului infrastructurii feroviare.



CAPITOLUL VI: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 27. - Zone de Reglementare Suplimentară

Cod ZRS	Denumire ZRS	Cod ZRSD	Denumire ZRSD	Conformitate legală
ZRS05	Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice	Nu este cazul	Nu este cazul	Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
ZRS10	Zonă de protecție aferentă zonelor aflate permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul	Legea apelor nr. 107/1996 – Anexa 2
ZRS12	Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare	ZRS12.1	Zonă de protecție aferentă rețelei de gaz	Legea energiei electrice 123/2012, ORDIN ANRE 239/2019 Ordin ANRE NR. 89/2018 actualizat
ZRS13	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere	ZRS13.1, ZRS13.2 ZRS13.3 ZRS13.4	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere drum județean; Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere drum comunal Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere drum național Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere autostradă	OG 43/1997
ZRS16	Zonă de protecție sanitară	ZRS16.1	Zona de protecție a cimitirelor	Legea nr. 102/2014
ZRS07	Zonă de centrală	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul



(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Reglementare zone de protecție monumente: În cadrul PUG pentru Comuna Băcia, zonele de protecție aferente monumentelor istorice.

(3) Regim ZCP-uri distincte: Nu se delimitează la nivelul întregii comune alte Zone Construite Protejate distincte.

(4) ZRS 10 - Zonă de protecție aferentă zonelor aflate permanent sub ape : Zona de protecție se instituie pe o distanță de **15 m măsurată de la limita zonelor aflate permanent sub ape** (malul cursurilor de apă, lacuri sau acumulări), în conformitate cu prevederile **Legii apelor nr. 107/1996, Anexa nr. 2**. Aceasta se aplică pentru protejarea resurselor de apă, a ecosistemelor acvatice și pentru asigurarea accesului la lucrări de exploatare și întreținere; În interiorul zonei de protecție se interzice amplasarea de construcții definitive sau temporare, depozitari de materiale, realizarea de împrejmuiri permanente sau alte lucrări care ar putea afecta regimul apelor.

Sunt permise exclusiv lucrări pentru **întreținerea cursurilor de apă, amenajări hidrotehnice, lucrări de protecție a malurilor, lucrări de gospodărire a apelor sau infrastructură tehnico-edilitară**, cu avizul autorităților competente în domeniul gospodăririi apelor.

(5) ZRS 12 - Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare –

(6.1) ZRS 13.1 - Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere drum județean : Zona de protecție a drumurilor județene se stabilește la **20 m măsurată de la marginea exterioară a zonei drumului**, conform OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. În zona de protecție a drumurilor județene: amplasarea construcțiilor, panourilor publicitare, rețelelor edilitare sau altor lucrări se poate realiza **numai cu avizul administratorului drumului**; se interzic lucrările care afectează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau vizibilitatea în intersecții. Sunt permise lucrări de infrastructură tehnico-edilitară, accese la proprietăți, amenajări peisagere și utilități, cu respectarea legislației și a avizelor necesare.

(6.2) ZRS13.2 - Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere – drum comunal (18 m) : Zona de protecție pentru drumurile comunale se stabilește la **18 m de la marginea exterioară a zonei drumului**, conform OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. În interiorul zonei de protecție: realizarea construcțiilor, împrejmuirilor sau amplasarea de instalații se poate face **doar cu avizul administratorului drumului**; se interzic lucrări care



pot afecta siguranța circulației sau stabilitatea drumului. Se permit amenajări de acces, spații verzi, rețele edilitare și lucrări compatibile cu funcțiunea drumului, în condițiile legislației în vigoare.

(6.3) ZRS13.3 – Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere – drum național (22 m): Zona de protecție pentru drumurile naționale se stabilește la **22 m de la marginea exterioară a zonei drumului**, conform OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. În interiorul zonei de protecție: realizarea construcțiilor, împrejuririlor sau amplasarea de instalații se poate face doar cu avizul administratorului drumului; se interzic lucrări care pot afecta siguranța circulației sau stabilitatea drumului. Se permit amenajări de acces, spații verzi, rețele edilitare și lucrări compatibile cu funcțiunea drumului, în condițiile legislației în vigoare.

(6.4) ZRS13.4 – Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere – autostradă (50 m): Zona de protecție pentru autostrăzi se stabilește la **50 m de la marginea exterioară a zonei drumului**, conform OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. În interiorul zonei de protecție: realizarea construcțiilor, împrejuririlor sau amplasarea de instalații se poate face doar cu avizul administratorului drumului (CNAIR); se interzic lucrări care pot afecta siguranța circulației, vizibilitatea sau stabilitatea infrastructurii rutiere. Se permit amenajări de acces tehnologic, spații verzi, rețele edilitare și lucrări compatibile cu funcțiunea drumului, în condițiile legislației în vigoare.

(7) ZRS16 1 - Zonă de protecție a cimitirelor – 100 m : Zona de protecție sanitară pentru cimitire se stabilește pe o rază de **100 m de la limitele acestora**, conform prevederilor **Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare**, coroborată cu reglementările sanitare aplicabile. În interiorul zonei de protecție se restricționează amplasarea de locuințe, unități de alimentație publică, instituții de învățământ sau alte funcțiuni sensibile din punct de vedere sanitar.

Sunt permise spații verzi, circulații, parcaje, activități compatibile cu funcțiunea cimitirului sau lucrări de infrastructură edilitară, cu respectarea avizelor sanitare.

(8) ZRS16.2 – Zonă protecție pentru amplasarile zootenice

(9) ZRS16.3 – Zonă protecție față de arealele cu activități industriale poluante și nepoluante. Zona de protecție se stabilește la 20 m de la limita parcelei.



(10) ZRS16.4 – Zonă de protecție a stațiilor de depozitare/management deșeuri, conform HG. 349/2005 legea privind depozitarea deșeurilor zona de protecție este de minim 1000 m față de zonele de locuit.

Art. 28. - Zone și Subzone Funcționale (ZF / SZF)

(1) Inventarul ZF/SZF: Împărțirea teritoriului administrativ se face pe Unități Teritoriale de Referință (UTR), care la rândul lor se încadrează în Zone Funcționale (ZF) conform nomenclatorului canonic.

Zonă Funcțională	Denumire ZF	Subzonă Funcțională	Denumire SZF	Funcțiune dominantă
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul	Ape
ZF02	Zonă de fond forestier	Nu este cazul	Nu este cazul	Pădure
ZF03	Zonă de terenuri agricole	Nu este cazul	Nu este cazul	Agricol
ZF04	Zonă de unități agrozootehnice	SZF04.2	Ferme agricole / depozitare agricolă	Zootehnic
ZF06	Zonă de căi de comunicație și transporturi	SZF06.1	Căi de comunicație rutiere	Căi de comunicație
ZF07	Zonă centrală	SZF07.1	Centru administrativ-comunal	Mixt
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.1	Educație	Educație
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.3	Administrație publică	Administrație publică
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.4	Culte și Cultură	Culte și cultură
ZF10	Zonă de comerț și servicii	SZF10.1	Comerț local de proximitate	Comerț
ZF10	Zonă de comerț și servicii	SZF10.2	Servicii și activități terțiare	Servicii
ZF11	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.1	Locuințe individuale cu regim redus	Locuire
ZF12	Zonă unități industriale și depozitare	Nu este cazul	Nu este cazul	Industria și depozitare
ZF13	Zonă de gospodării comunale	SZF13.2	Cimitire	Gospodărie comunală



ZF14	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.1	Spații verzi plantate	Spații verzi
ZF14	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.2	Agrement și amenajări sportive	Agrement

(2) Lista UTR-urilor delimitate:

(2) Lista UTR-urilor delimitate:

Unitate Teritorială de Referință (UTR)	Denumire UTR	Zonă Funcțională (ZF) corelată	Denumire ZF	Subzonă Funcțională (SZF) corelată	Denumire SZF	Funcțiune dominantă
Li	Locuințe individuale	ZF11	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.1	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime	ZF11 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
Cc	Zonă centrală	ZF07, ZF08, ZF09, ZF11	Zonă centrală; Zonă de instituții publice; Zonă mixtă; Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF07.1, SZF09.1, SZF09.2, SZF09.3, SZF09.4, SZF11.1	Centru administrativ-comunal, Educație, Sănătate și asistență socială, Administrație publică, Culte și Cultură, Locuințe individuale cu regim redus de înălțime	ZF07 - Zonă centrală
M	Zonă mixtă	ZF 08	Zonă mixtă	ZF 08	Comerț, Servicii,	ZF 08 – Zonă mixtă



					locuire individuală	
Is	Instituții publice	ZF09	Instituții publice	SZF09.1, SZF09.2, SZF09.3, SZF09.5	Administrative , Sănătate, Învățământ, Cult	ZF 09 – Zonă instituții publice
T	Căi de comunicație	ZF06	Zonă de căi de comunicație și transporturi	SZF06.1, SZF06.2	Căi de comunicație rutiere și feroviară	ZF06 - Zonă de căi de comunicație și transporturi
AZ	Unități Agrozootehnice și de depozitare agricolă	ZF04	Zonă de unități agrozootehnice	Nu este cazul	Nu este cazul	ZF04 - Zonă de unități agrozootehnice
Id	Zona industrială	ZF12	Zonă unități industriale și depozitare	ZF12	Activități de depozitare și logistică (silozuri, hale, platforme) Industrie ușoară și activități nepoluante Unități de producție industrială ateliere, servicii tehnice și de întreținere	ZF12 – Zonă unități industriale și depozitare



					activități conexe (birouri, spații administrative , parcaje, utilități)	
Gc	Gospodărie Comunală	ZF13	Zonă de gospodărie comunale	SZF13.1,	Cimitire	ZF13 - Zonă de gospodărie comunale
Ag	Agrement și sport	ZF14	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.2	Agrement și amenajări sportive	ZF14 - Zonă de spații verzi, sport și agrement
V	Spații verzi plantate	ZF14	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.1	Spații verzi plantate	ZF14 - Zonă de spații verzi, sport și agrement
TE	Infrastructură tehnic- edilitară	ZF05	Infrastructură tehnic- edilitară	ZF05	Infrastructură tehnic- edilitară	ZF05 – Echipare tehnic- edilitară
E	Zonă exploatare resurse minerale	ZF16	Zonă exploatare resurse naturale	Nu este cazul	Nu este cazul	ZF16 – Zonă exploatare resurse naturale



CAPITOLUL VII: PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Art. 29. - Domeniul de aplicare și principii de reglementare

(1) Prevederile prezentului capitol detaliază reglementările pentru fiecare zonă și subzonă funcțională (ZF/SZF), structurate pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) definite în Capitolul III.



DENUMIRE UTR: Locuințe individuale (regim redus); - COD UTR: LI

Cuprinde zonele de dezvoltare recentă sau propuse pentru locuire, adiacente vetrelor satelor, caracterizate prin parcelar nou, planificat, și o funcțiune predominant rezidențială. Parcelarul este regulat, de dimensiuni medii, iar construcțiile au un regim de înălțime redus (P, P+1, P+M), cu retrageri față de limitele proprietății.

Funcțiune principală: ZF11 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- **Clasa K dominantă:** ZF11.1 – Locuințe individuale

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZF09 – Instituții și servicii (birouri la domiciliu)
- ZF10 – Servicii profesionale (cu impact redus)
- ZF14 – Spații verzi (private sau publice de mici dimensiuni)
- SZF13.1 – Anexe gospodărești

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF11.1 – Locuințe individuale (principal)
- ZF09 – Birouri la domiciliu (complementar)
- ZF10 – Servicii profesionale (complementar)
- ZF14 – Spații verzi private sau publice de mici dimensiuni
- SZF13.1 – Anexe gospodărești specifice mediului rural

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF08 – Funcțiuni turistice (pensiune agroturistică)
- ZF10 – Comerț și servicii de mică amploare (sub 100 mp ADC)



D) Utilizări interzise

- ZF12 – Unități industriale și de producție
- ZF12 – Depozitare și logistică
- ZF10 – Comerț de tip supermarket / hipermarket / centre comerciale

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA •
2. Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/traffic)
2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Norme sanitare în vigoare, standarde de mediu.
3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ
4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 500 mp
- Front minim la stradă: 18 m
- Adâncime minimă: N/A

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 5,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Definiție H (înălțime de referință): Înălțimea maximă la cornișă sau la atic.

- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 3,0 m



• Retragere posterioară:

- Formula: $H/2$
- Minim: 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drum public existent sau propus prin PUZ/PUD.
- Lățime minimă acces: 3,5 m pentru un singur fir; 7,0 m pentru două fire.
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): anexă nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E+M
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- Înălțime maximă totală: 10,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se vor utiliza materiale și volume specifice arhitecturii rurale locale, evitându-se culorile stridente și materialele cu aspect industrial.
- Interdicții explicite:
 - Învelitori din tablă cu culori stridente.
 - Balustrade din inox lucios.

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA (pentru Băcia) / NU (pentru alte sate)

Detalii (dacă e cazul): Rețelele de apă și canalizare sunt în curs de extindere.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu



- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat (în funcție de disponibilitatea rețelei)
- Telecom: opțional

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: DA
- Tip soluții: puț | fosă/septic vidanjabilă | microstație epurare
- Condiții / avize: Avize de la autoritățile competente (DSP, APM, Apele Române).
- Justificare pentru opțional sau N/A: Funcțiunea de locuire nu impune obligativitatea racordării la rețele de telecomunicații.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 35 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Plantarea a minimum 2 arbori de talie mare pe parcelă.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m
- Laterale / posterioare: Pot fi opace, cu înălțime maximă de 2,0 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: risc
 - Obiect: Zone cu risc de inundații
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Orice construcție nouă este condiționată de avizul Apele Române și de respectarea cotelor minime de construire impuse prin studii de specialitate.
 - Referință (planșă / act / aviz): Hartă de hazard la inundații

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 35 %

S) CUT maxim: 0,8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului



- Aviz Apele Române (dacă e cazul)

- Aviz administrator drum

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică vizată de OCPI

V) Alte trimiteri:

- Se vor respecta prevederile Anexelor 1-12 din prezentul RLU.



DENUMIRE UTR: Regimul tehnic și de utilizare a terenului; COD UTR: Cc

Caracterul UTR: Zona centrală cuprinde nucleul administrativ, social și cultural al localității, caracterizat prin mix funcțional, accesibilitate ridicată și prezența instituțiilor publice. Zona are rol de polarizare a activităților și de structurare a dezvoltării locale.

Funcțiune principală: ZFo7 – Zonă centrală

- **Clasa K dominantă:** SZFo7.1, SZFo9.1, SZFo9.2, SZFo9.3, SZFo9.4 – Centru administrativ-comunal, Educație, Sănătate și asistență socială, Administrație publică, Culte și cultură

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZFo8 – Zonă mixtă
- ZFo9 – Instituții publice
- ZF11 – Locuințe și funcțiuni complementare

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție trebuie să asigure accesul și echiparea edilitară conformă.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZFo7 – Funcțiuni centrale (administrație, servicii publice)
- ZFo9 – Instituții publice (educație, sănătate, cultură, culte)
- ZF10 – Comerț și servicii
- ZFo8 – Funcțiuni mixte (comerț + locuire + servicii)
- ZF11.1 – Locuințe individuale (în regim complementar)



- SZF13.2 – Echipare edilitară
- ZF14 – Spații verzi și amenajări publice

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF10 – Comerț și servicii de capacitate mare
- ZFo8 – Funcțiuni mixte cu densitate ridicată
- ZFo9 – Dotări publice de interes major

Condiții:

- integrarea în caracterul zonei centrale
- studiu de trafic (pentru funcțiuni generatoare de fluxuri)
- asigurarea locurilor de parcare
- respectarea normelor sanitare și de mediu
- investițiile majore pot fi condiționate de PUZ

D) Utilizări interzise

- ZF12 – Industrie și depozitare
- ZFo4 – Unități agro-zootehnice
- activități poluante sau cu risc tehnologic
- funcțiuni incompatibile cu caracterul central

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune poate fi acceptată doar dacă:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea 350/2001

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ / PUD (după caz)

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare



E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 500 mp
- Front minim la stradă: 15 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere : la aliniament sau retras controlat
- Retrageră față de aliniament : 0–5 m (în funcție de context)

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Retrageră laterală: min. 3,0 m sau pe limită
- Retrageră posterioară: min. 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Minim: minim 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat – vezi secțiunea Q

J) Circulații și accesuri

- Accesul auto trebuie a se putea realiza din drumuri publice, acces pietonal prioritar, corelare cu zona centrală

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: în incintă sau parcări publice
- Normare parcaje (referință): conform Anexa 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P + 2E + M
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 12–15 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): integrare în caracterul zonei, arhitectură coerentă, materiale de calitate
- Interdicții explicite: Se interzic culori stridente.



N) Echipare edilitară

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: racord obligatoriu la utilități
- Canalizare: racord obligatoriu la utilități
- Energie electrică: racord obligatoriu la utilități
- Gaze: racord obligatoriu la utilități
- Telecom: rețele subterane recomandate

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: min. 20–25% spații verzi
- Plantări / amenajări obligatorii: spații publice amenajate, vegetație de aliniament

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public: Se vor realiza din garduri transparente sau decorative, adaptate caracterului central.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție funcțională
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): menținerea caracterului central
- Element 02:
 - Tip: trafic
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): limitarea congestiei și organizarea parcajelor

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 50–60%

S) CUT maxim: 1.2–1.8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Urbanism



- Mediu
- ISU
- DSP (după caz)
- Utilități

U) Listă studii obligatorii:

- studiu de trafic (pentru funcțiuni majore)
- studiu geotehnic

V) Alte trimiteri:

- Anexa 5 – Parcaje
- Legea 350/2001
- legislație de mediu



DENUMIRE UTR: Comerț și servicii; COD UTR: M

Caracterul UTR: Concentrează funcțiuni de interes public și economic de-a lungul axelor principale din sate, în special în Băcia, formând fronturi stradale cu caracter mixt. Are fronturi continue sau discontinue la stradă, regim de înălțime P, P+1E/M și un grad variabil de ocupare a terenului.

Funcțiune principală: ZFo8 – Zonă mixtă

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZF10 – Comerț și servicii
- ZFo9 – Instituții și servicii (birouri, funcțiuni publice)
- ZF11.1 / ZF11.2 – Locuire (individuală și colectivă mică)
- ZFo8 – Funcțiuni turistice (pensiuni)
- ZF14 – Spații verzi
- SZF13.1 – Anexe aferente funcțiilor

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.

În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.

Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri).

Orice intervenție trebuie să asigure accesul și echiparea edilitară conformă.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZFo8 – Funcțiuni mixte (comerț, servicii, locuire)
- ZF10 – Comerț și servicii
- ZFo9 – Instituții / birouri



- ZF11.1 / ZF11.2 – Locuire
- ZFo8 – Funcțiuni turistice (pensiuni)
- SZF13.1 – Anexe aferente
- ZF14 – Spații verzi

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF10 – Funcțiuni comerciale și servicii cu trafic ridicat
- ZFo8 – Funcțiuni turistice

D) Utilizări interzise

- ZF12 – Unități industriale și depozitare (incompatibile)
- ZFo4 – Unități agro-zootehnice

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- **Tip studiu:** compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/traffic)

2. **Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile):** Norme sanitare, de mediu și de urbanism în vigoare.

3. **Instrument de aprobare (dacă este necesar):** PUZ

4. **Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul):** DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- **Suprafață minimă parcelă:** 300 mp



- **Front minim la stradă:** 12 m
- **Adâncime minimă:** N/A

F) Amplasarea față de aliniament

- **Regim aliniere:** pe aliniament sau retras, în funcție de caracterul frontului stradal existent.
- **Retragere minimă față de aliniament:** 0 m (pe aliniament) / 5,0 m (retras)

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- **Definiție H (înălțime de referință):** Înălțimea maximă la cornișă sau la atic.
- **Retragere laterală:**
 - **Formula:** $H/2$
 - **Minim:** 3,0 m
- **Retragere posterioară:**
 - **Formula:** $H/2$
 - **Minim:** 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- **Formula:** H (clădirea cea mai înaltă)
- **Minim:** 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- **Regim:** condiționat
- **Detalii / trimiteri:** vezi Q

J) Circulații și accesuri

- **Acces auto din:** drum public
- **Lățime minimă acces:** 3,5 m
- **Avize necesare:** administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- **Regim parcaje:** integral în incintă



- **Normare parcaje (referință):** anexă nr. 5

L) Înălțimea maximă

- **Regim maxim de înălțime:** P+2E+M
- **Înălțime maximă la cornișă / atic:** 10,0 m
- **Înălțime maximă totală:** 13,0 m

M) Aspect exterior

- **Reguli de integrare (trimitere):** Se va urmări un caracter arhitectural coerent, cu materiale de calitate și finisaje adaptate unei zone centrale.
- **Interdicții explicite:** Culori stridente, materiale cu aspect industrial ieftin.

N) Echipare edilitară

- **Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei):** DA
- **Detalii (dacă e cazul):** Zona este deservită de toate rețelele publice.
- **Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):**
 - Apă: obligatoriu
 - Canalizare: obligatoriu
 - Energie electrică: obligatoriu
 - Gaze: obligatoriu
 - Telecom: obligatoriu
- **Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):**
 - **Soluții individuale admise:** NU
 - **Tip soluții:** N/A
 - **Condiții / avize:** N/A
 - **Justificare pentru opțional sau N/A:** N/A

O) Spații libere și plantate

- **Procent minim spații verzi:** 20 %
- **Plantări / amenajări obligatorii:** Plantare de aliniament stradal unde este posibil.



P) Împrejmuiri

- **Spre domeniul public:**
 - **Înălțime maximă:** 1,80 m
 - **Soclu opac maxim:** 0,60 m
- **Laterale / posterioare:** Pot fi opace, cu înălțime maximă de 2,20 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- **Element 01:**
 - **Tip:** risc
 - **Obiect:** Zone cu risc de inundații
 - **Regim (reguli / interdicții / condiții):** Construirea este condiționată de avizul Apele Române și respectarea cotelor minime.
 - **Referință (planșă / act / aviz):** Hartă de hazard la inundații

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 60 %

S) CUT maxim: 1,8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz de la administratorul drumului
- Aviz Apele Române (unde e cazul)
- Aviz sanitar (pentru funcțiuni de alimentație publică)

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică vizată de OCPI
- Studiu de însorire (pentru clădiri de locuit colective)



DENUMIRE UTR: Instituții și servicii publice; COD UTR: IS

Caracterul UTR: Include terenurile și clădirile destinate administrației publice, educației, sănătății, culturii și cultului. Construcțiile au caracter public, sunt amplasate de regulă central și dispun de spații exterioare amenajate. UTR-ul comasează fostele UTR 5 (Centru civic) și UTR 6 (Dotări publice), datorită concentrării spațiale și funcționale la scara comunei.

Funcțiune principală (ZF): Funcțiune principală (ZF): ZF09 – Instituții și servicii publice

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZF14 – Spații verzi publice
- ZF10 – Comerț și servicii (strict aferente funcțiunii principale)
- SZF13.2 – Echipare edilitară și parcaje

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF09.3 – Administrație publică (primărie, instituții publice)
- ZF09.1 – Învățământ (grădiniță, școală)
- ZF09.2 – Sănătate (dispensar, centre medicale)
- ZF09.4 – Cultură (cămin cultural, biblioteci)
- ZF09.4 – Culte (biserici, lăcașuri de cult)



- ZF14 – Terenuri de sport aferente dotărilor publice
- ZF13 – Gospodării comunale (cimitire aferente cultelor)
- ZF14 – Spații verzi publice (parcuri, scuaruri)
- SZF13.2 – Parcaje și echipări edilitare

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF10 – Comerț și servicii aferente funcțiunilor publice

D) Utilizări interzise

- ZF11 – Locuire (cu excepția locuințelor de serviciu)
- ZF12 – Industrie și producție
- ZF12 – Depozitare cu ridicata / logistică

orice funcțiune incompatibilă cu caracterul public

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/traffic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative specifice funcțiunii propuse (sanitare, de mediu etc.).

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.



III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A mp
- Front minim la stradă: N/A m
- Adâncime minimă: N/A m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 6,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): Înălțimea maximă la cornișă sau la atic.
- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 6,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drum public
- Lățime minimă acces: 7,0 m (două sensuri)



- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E+M
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 10,0 m
- Înălțime maximă totală: 13,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Arhitectura va avea un caracter reprezentativ, utilizând materiale durabile și finisaje de calitate superioară.
- Interdicții explicite:
 - Materiale cu aspect industrial ieftin.
 - Culori stridente.
 - Finisaje nerepresentative pentru o clădire publică.

N) Echipare edilitară

- Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA
- Detalii (dacă e cazul): Zona este deservită de toate rețelele publice necesare.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: obligatoriu
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: NU



- Tip soluții: N/A
- Condiții / avize: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: N/A

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 30 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Amenajare peisagistică de calitate a spațiilor exterioare, cu alei, mobilier urban și plantare de arbori de talie mare.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,0 m
 - Soclu opac maxim: 0,60 m (transparentă, cu caracter decorativ)
- Laterale / posterioare: Pot fi opace, Hmax 2,2 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: risc
 - Obiect: Zone cu risc de inundații (unde e cazul)
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Orice construcție este condiționată de avizul Apele Române și de respectarea cotelor de construire impuse prin studii.
 - Referință (planșă / act / aviz): Hartă de hazard la inundații

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 50 %

S) CUT maxim: 1,5

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz sanitar (pentru unități de învățământ, sănătate)



- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență (ISU)
- Aviz de la administratorul drumului
- Aviz Apele Române (unde e cazul)

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică vizată de OCPI
- Studiu de însorire (pentru clădiri de învățământ, sănătate)

V) Alte trimiteri:

- Se vor respecta prevederile Anexelor 1-12 din prezentul RLU.



DENUMIRE UTR: Rețea rutieră și amenajări aferente; COD UTR: T

Caracterul UTR: Include corpurile de apă (râuri, lacuri) cu regim permanent, precum și albiile minore ale acestora. Zona este considerată neconstruibilă și este supusă unui regim strict de protecție hidrologică și ecologică, având rolul de a asigura scurgerea apelor și de a conserva ecosistemele acvatice.

Funcțiune principală: ZFo6 - Cai de comunicare

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZFo6.2 – Infrastructură rutieră (străzi, intersecții, accese)
- ZF14 – Plantații rutiere și spații verzi de aliniament
- SZF13.2 – Echipare edilitară (rețele tehnice în zona drumului)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare, în special a Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS, servituți, zone de protecție, riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire, extindere, modificare, schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme, după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

ZFo6.2 – Căi de comunicație rutiere (drumuri naționale, județene, comunale)

ZFo6.2 – Elemente ale profilului stradal:

- trotuare
- piste pentru biciclete
- acostamente



- șanțuri și rigole

ZF06.2 – Amenajări pentru circulație:

- intersecții
- sensuri giratorii
- stații transport public
- parcări publice

ZF14 – Plantații rutiere și spații verzi de protecție

SZF13.2 – Echipare edilitară aferentă drumurilor:

- iluminat public
- rețele tehnice

C) Utilizări admise cu condiționări

SZF13.2 – Rețele edilitare (apă, canal, gaze, telecomunicații)

ZF06.2 – Accese la proprietăți

Condiții:

- obținerea avizului administratorului drumului
- respectarea OG 43/1997 și normelor tehnice
- menținerea siguranței circulației
- să nu afecteze structura drumului

D) Utilizări interzise

ZF11 – Locuire

ZF12 – Industrie și depozitare

ZF10 – Comerț și servicii necorelate circulației

orice construcție care:

- nu deservește circulația
- afectează vizibilitatea



- reduce siguranța traficului
- afectează integritatea drumului

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care nu este menționată la B), C) sau D) poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate cu siguranța circulației și impact asupra fluenței traficului

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ, cu avizul obligatoriu al administratorului drumului

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A
- Front minim la stradă: N/A
- Adâncime minimă: N/A

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: N/A
- Retrageră minimă față de aliniament: N/A

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): N/A
- Retrageră laterală: N/A
- Retrageră posterioară: N/A

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă



- Formula: N/A

- Minim: N/A

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: N/A
- Lățime minimă acces: N/A
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: permis în spațiile special amenajate și semnalizate.
- Normare parcaje (referință): conform normativelor în vigoare.

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: N/A
- Înălțime maximă la cornișă / atic: N/A
- Înălțime maximă totală: N/A

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Amenajările vor respecta principiile de integrare peisagistică și siguranță rutieră.

N) Echipare edilitară

- Detalii: UTR-ul reprezintă el însuși un sistem de echipare edilitară.
- Regim echipare:
 - Apă: N/A
 - Canalizare: N/A
 - Energie electrică: opțional (pentru iluminat public, semnalizare)
 - Gaze: N/A



- Telecom: opțional (pentru sisteme inteligente de transport)
- Soluții alternative admise: N/A
- Justificare pentru opțional sau N/A: Utilitățile sunt necesare doar pentru funcționalitatea specifică a drumului.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: N/A
- Plantări / amenajări obligatorii: Realizarea de plantații rutiere și perdele de protecție, conform normelor tehnice și cu avizul administratorului drumului.

P) Împrejmuiri

- Laterale / posterioare: Se realizează în afara zonei de siguranță a drumului, cu avizul administratorului.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție, regim juridic
 - Obiect: Zonă de siguranță și zonă de protecție a drumurilor publice.
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se vor respecta lățimile și restricțiile de construire impuse prin O.G. nr. 43/1997. Orice lucrare în aceste zone necesită acordul prealabil și autorizația de amplasare de la administratorul drumului.
 - Referință (planșă / act / aviz): O.G. nr. 43/1997

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: N/A

S) CUT maxim: N/A

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- aviz de la administratorul drumului pentru orice intervenție în zona drumului

U) Listă studii obligatorii:



- studiu de circulație (pentru amenajări care influențează traficul)

V) Alte trimiteri:

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.



DENUMIRE UTR: Unități Agrozootehnice și de Depozitare Agricolă; COD UTR: UTR-AZ

Caracterul UTR: Concentrează exploatațiile zootehnice, fermele de animale, adăposturile și platformele tehnologice aferente activităților agricole și de creștere a animalelor. Caracterul morfologic este definit de incinte funcționale specializate, amplasate de regulă în extravilan sau la marginea intravilanului, cu regim de biosecuritate și control al accesului. Zona este organizată pentru a limita impactul asupra mediului și a zonelor de locuire, prin distanțe de protecție și măsuri specifice de gestionare a deșeurilor și emisiilor.

Funcțiune principală: ZFo4 – Unități agro-zootehnice

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZFo4 – Silozuri și depozitare agricolă
- ZFo4 – Grajduri, hale, centre de colectare
- ZF10 – Ateliere de întreținere a utilajelor agricole (de mică amploare)
- SZF13.2 – Echipare edilitară și platforme tehnice

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZFo4 – Unități agro-zootehnice (ferme)



- ZF04 – Depozitare agricolă și logistică
- ZF04 – Silozuri, grajduri, hale, centre de colectare
- ZF10 – Ateliere de întreținere utilaje agricole (complementar)
- SZF13.2 – Platforme tehnologice și echipare edilitară

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF11.1 – Locuință de serviciu
- ZF04 – Unități de procesare primară a produselor agricole

Condiții:

- locuința de serviciu să deservească exploatarea agricolă
- respectarea normelor sanitare și sanitar-veterinare
- elaborarea PUZ pentru investiții majore
- obținerea avizelor de mediu și sanitar-veterinare

D) Utilizări interzise

- ZF11 – Locuire (cu excepția locuinței de serviciu)
- ZF09.1 – Educație (creșe, grădinițe, școli)
- ZF11.2 – Locuințe colective
- orice funcțiuni sensibile incompatibile cu activitățile agro-zootehnice

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: impact (zgomot/miros/traffic) și compatibilitate funcțională



2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative sanitar-veterinare, de mediu și legislația în vigoare.

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 5.000 mp
- Front minim la stradă: 40 m
- Adâncime minimă: N/A

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 15,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Definiție H (înălțime de referință): Înălțimea maximă la cornișă sau la atic.

Retrageră laterală:

- Formula: $H/2$
- Minim: 10,0 m
- Retrageră posterioară:
- Formula: H
- Minim: 15,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 10,0 m



I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drum public sau drum de exploatare
- Lățime minimă acces: 7,0 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): anexă nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 10,0 m
- Înălțime maximă totală: 12,0 m (cu excepția silozurilor, justificate prin PUZ)

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Aspectul va fi funcțional, specific clădirilor agro-industriale, cu utilizarea de materiale durabile și culori neutre.
- Interdicții explicite:
- Materiale cu aspect precar sau culori stridente.

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): NU

Detalii (dacă e cazul): Zona nu este deservită complet de rețelele publice.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu



- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: opțional
- Telecom: opțional

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: DA
- Tip soluții: puț de mare adâncime | stație de epurare proprie | generator / panouri fotovoltaice
- Condiții / avize: Avize de la autoritățile competente (Apele Române, APM, DSP).
- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la rețele de gaze și telecomunicații nu este obligatorie pentru funcțiunile specifice.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 20 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Perdele de protecție vegetală pe perimetrul incintei, cu o lățime minimă de 10 m.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
- Înălțime maximă: 2,20 m
- Soclu opac maxim: 0.60 m (se recomandă împrejmuire opacă sau semi-opacă din rațiuni de securitate)
- Laterale / posterioare: Opace, cu înălțime maximă de 2,50 m.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

Element 01:

- Tip: protecție sanitară
- Obiect: unități agro-zootehnice
- Regim (reguli / interdicții / condiții): Distanță minimă de 500 m față de zone de locuit, instituții publice, zone de agrement sau surse de apă potabilă.



- Referință (planșă / act / aviz): Ordinul MS nr. 119/2014

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 50 %

S) CUT maxim: 0.8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz sanitar
- Aviz sanitar-veterinar
- Aviz de mediu
- Aviz Apele Române
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu de impact asupra mediului (dacă e cazul)
- Studiu geotehnic

V) Alte trimiteri:

- Legislația specifică în domeniul sanitar-veterinar și de mediu.



DENUMIRE UTR: Zonă industrie și depozitare; COD UTR: ID

Caracterul UTR: Include zone destinate activităților industriale, de producție și depozitare, cu funcțiuni conexe precum administrație, servicii tehnice și formare profesională. Zona este reglementată pentru a asigura compatibilitatea cu zonele învecinate prin zone tampon și respectarea normelor de mediu.

Funcțiune principală: ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF12 – Unități de producție industrială (poluante sau nepoluante)
- ZF12 – Hale industriale și logistice
- ZF12 – Depozite, platforme de stocare, silozuri
- ZF12 – Centre logistice și de distribuție
- ZF10 – Ateliere și servicii tehnice
- ZFo9 – Clădiri administrative și birouri aferente
- SZF13.2 – Parcaje, platforme tehnologice, utilități
- ZFo9 – Învățământ profesional și tehnic (în legătură directă cu activitatea industrială)



C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF12 – Activități industriale cu impact asupra mediului
- ZF09 – Învățământ profesional

Condiții:

- obținerea acordurilor și autorizațiilor de mediu
- studii de impact pentru activități cu impact ridicat
- realizarea de zone tampon și perdele verzi către:
- ZF11 – zone de locuire
- investițiile majore pot fi condiționate de PUZ
- funcțiunile de învățământ:
- integrate în platforme industriale
- fără expunere la riscuri
- amplasate în zone nepoluante

D) Utilizări interzise

- ZF11 – Locuire permanentă
- ZF09 – Funcțiuni sensibile (școli generale, spitale etc.) neintegrate
- activități incompatibile cu funcțiunea industrială
- activități care depășesc limitele legale de poluare fără măsuri de protecție

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA



- Tip studiu: studiu de oportunitate și compatibilitate funcțională
- 2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi
- 3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD
- 4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1-4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă: 1.000 mp
- Front minim: 20 m
- Adâncime minimă: 30 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim: retras
- Retrageră minimă: 6,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Retrageră laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m
- Retrageră posterioară:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 6,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: egal cu înălțimea clădirii celei mai înalte
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat



- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

Acces din drumuri publice (DJ, DN, DC); Lățime minimă acces: 5,0 m; Avize: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU

L) Înălțimea maximă

- Regim: conform necesităților tehnologice
- Înălțime maximă orientativă: 15–20 m

M) Aspect exterior

- Caracter funcțional
- Interdicții:
 - finisaje de calitate slabă
 - culori stridente
- Se recomandă integrarea volumetrică și mascarea instalațiilor

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Racordare la rețelele stradale adiacente.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):



- Soluții individuale admise: admise doar cu avize de mediu

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 15-20 %
- Plantări / amenajări obligatorii:
 - perdele verzi de protecție către zonele de locuire
 - plantări perimetrare

P) Împrejmuiri

- Se recomandă realizarea unor împrejmuiri opace sau transparente depinde de tipul industriei.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție sanitară
 - Obiect: relația cu zonele de locuire
 - Regim:
 - se instituie zone de protecție în funcție de impact (min. 50–300 m)
 - realizarea de perdele verzi obligatorii
- Element 02:
 - Tip: mediu
 - Obiect: poluare
 - Regim: respectarea legislației de mediu și obținerea avizelor

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 60 - 70 %

S) CUT maxim: 1.2-1.5

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- aviz Agenția pentru Protecția Mediului



- aviz DSP (după caz)
- aviz ISU
- aviz administrator drum
- avize utilități

U) Listă studii obligatorii:

- studiu peisagistic (pentru amenajări majore)
- studiu geotehnic (pentru construcții)

V) Alte trimiteri:

- Anexa nr. 5 – Parcaje
- Anexa nr. 8 – Aspect exterior
- legislație de mediu în vigoare



DENUMIRE UTR: Gospodărire comunală; COD UTR: GC

Caracterul UTR: Include zone destinate activităților de gospodărire comunală, management al deșeurilor și cimitirelor, având un caracter preponderent funcțional și tehnic. Reglementările vizează asigurarea compatibilității cu zonele învecinate prin respectarea normelor sanitare și de mediu.

Funcțiune principală: ZF13 – Zonă de gospodării comunale

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- SZF13.1 – Depozitare deșeuri
- SZF13.2 – Cimitire

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.
4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- K13Fxx – Activități de gospodărire comunală și management al deșeurilor (platforme de colectare, centre de colectare selectivă, stații de transfer, puncte de colectare deșeuri speciale)

C) Utilizări admise cu condiționări

- Amplasarea unor construcții și amenajări în zona drumului public este permisă cu avizul deținătorului de drum.



- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul Inspectoratului Județean de Poliție Sanitară și medicină preventivă.
- Amplasarea instalațiilor și platformelor de colectare și gestionare a deșeurilor este permisă cu respectarea normelor de protecție sanitară, a distanțelor față de zonele de locuire și a avizelor autorităților competente (DSP, APM).

D) Utilizări interzise

- Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B)" și "C)" este total interzisă.

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot, miros, trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): {"Norme de igienă și sănătate publică"} [paraphrase: Ministerul Sănătății, „Ordinul nr. 119/2014”, Ordin, 2014]

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): NU ESTE CAZUL

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă: 1.000 mp
- Front minim: 20 m
- Adâncime minimă: 30 m



F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retragere față de aliniament: 6,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau la atic
- Retragere laterală:
 - Formula: $H/2$
 - Minim: 5,0 m
- Retragere posterioară:
 - Formula: H
 - Minim: 6,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: înălțimea clădirii celei mai înalte
- Minim: 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drum public (DJ, DC)
- Lățime minimă acces: 4,0 m
- Avize necesare: aviz administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU, conform necesarului funcțional

L) Înălțimea maximă



- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- Înălțime maximă totală: 10,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): caracter funcțional, Anexa nr. 8
- Interdicții explicite:
 - finisaje de calitate slabă
 - culori stridente

N) Echipare edilitară

- Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA (parțial)
- Detalii (dacă e cazul): Racordarea la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie.
- Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):
- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: NU ESTE CAZUL
- Telecom: recomandat
- Managementul deșeurilor: obligatoriu
- Se vor asigura:
 - spații dedicate colectării selective a deșeurilor
 - platforme betonate, impermeabile și prevăzute cu sistem de colectare a apelor uzate
 - acces pentru autospeciale de salubritate
- Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):
- Soluții individuale admise: NU
- Tip soluții: NU ESTE CAZUL



- Condiții / avize: NU ESTE CAZUL
- Justificare pentru opțional sau NU ESTE CAZUL: Rețea de gaze naturale inexistentă în comună.

O) Spații libere și plantate

- Se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe destinate amenajării cimitirelor cu spații verzi, respectând minim 20% din suprafața zonei; Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3,5m.
- Platformele de deșeuri vor fi protejate prin perdele vegetale de protecție pentru limitarea impactului vizual și olfactiv.

P) Împrejmuiri

Împrejmuirile la drumurile publice ale cimitirului sunt obligatorii și nu trebuie să depășească înălțimea de 2 m măsurați de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejmuirii va avea înălțimea maximă de 1 m măsurată de la nivelul trotuarului. Aspectul împrejmuirii se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor. Se recomandă realizarea de împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție sanitară
 - Obiect: Distanță față de zone de locuit
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Se va respecta o distanță minimă de 50m față de cea mai apropiată locuință, conform normelor de igienă.
 - Referință (planșă / act / aviz): {"Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației"} [paraphrase: Ministerul Sănătății, „Ordinul nr. 119/2014”, Ordin, 2014]
- Element 02:
 - Tip: risc natural
 - Obiect: Zone cu risc la alunecări de teren



- Regim: Construirea este condiționată de studii de specialitate (geotehnic) care să stabilească măsurile de siguranță necesare.
- Element 03:
 - Tip: ZRS (Zonă de Reglementare Suplimentară)
 - Obiect: Detaliere și descriere ZRS
 - Regim: UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri: ZRS05, ZRS16.
- Element 04:
 - Tip: protecție sanitară / mediu
 - Obiect: Zone de gospodărire comunală – management deșeuri
 - Regim: se vor respecta distanțele minime de protecție față de zonele de locuire; se vor implementa sisteme de colectare selectivă; este obligatorie realizarea de perdele verzi de protecție; funcționarea este condiționată de respectarea legislației de mediu și a autorizațiilor specifice.
 - Referință: {"Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor / OUG 92/2021"} [parafrază: Parlamentul României, „Legea nr. 211/2011”, Lege, 2011, cu modificările și completările ulterioare]

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 80 %

S) CUT maxim: 0,8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- aviz Direcția de Sănătate Publică
- aviz securitate la incendiu (ISU)
- aviz administrator drum

U) Listă studii obligatorii:

- studiu geotehnic
- studiu de trafic (dacă generează peste 10 parcaje)



V) Alte trimiteri:

- Anexa nr. 5 (Parcaje)
- Anexa nr. 8 (Aspect exterior)
- Anexa nr. 9 (Împrejmuiri)



DENUMIRE UTR: Zonă industrie și depozitare; COD UTR: AG

Caracterul UTR: Cuprinde zonele amenajate pentru recreere, sport și socializare în aer liber, destinate comunității. Caracterul morfologic este de spații deschise, plantate, cu amenajări specifice. Acest UTR reprezintă o comasare funcțională, unificând fostele UTR 8 (Turism rural – componenta de agrement), UTR 9 (Spații verzi) și UTR 10 (Sport)

Funcțiune principală: ZF14 – Zonă de spații verzi, sport și agrement

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- SZF14.2 – Agrement și amenajări sportive
- ZF09 – Dotări publice sportive și recreative
- ZF10 – Comerț și servicii aferente
- SZF13.2 – Utilități și anexe tehnice

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.

În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.

Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.

Orice intervenție trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF14 – Spații verzi amenajate (parcuri, grădini, scuaruri)
- ZF14 – Terenuri și baze sportive (terenuri de sport, săli, complexe sportive)
- ZF14 – Zone de agrement (locuri de joacă, trasee recreative)
- ZF09 – Dotări publice sportive și recreative
- ZF10 – Comerț și servicii aferente (chioșcuri, cafenele, închiriere echipamente)



- SZF13.2 – Utilități, grupuri sanitare, vestiare, platforme tehnice

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF10 – Alimentație publică și servicii
- ZF09 – Dotări sportive de capacitate mare
 - **Condiții:** să nu reducă suprafața spațiilor verzi sub limitele legale; să fie integrate peisagistic; să nu genereze disconfort (zgomot excesiv, trafic); investițiile majore pot fi condiționate de PUZ; respectarea legislației privind spațiile verzi (Legea 24/2007).

D) Utilizări interzise

- ZF11 – Locuire
- ZF12 – Industrie și depozitare
- ZF04 – Agro-zootehnic
- Construcții masive care reduc caracterul de spațiu verde
- Orice schimbare de destinație a spațiilor verzi

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot, trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative sanitare și de mediu în vigoare.

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUZ

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.



III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: N/A
- Front minim la stradă: N/A
- Adâncime minimă: N/A

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retrageră minimă față de aliniament: 10,0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): Înălțimea maximă la cornișă sau atic a construcțiilor admise.

Retrageră laterală:

- Formula: $H/2$
- Minim: 5,0 m
- Retrageră posterioară:
- Formula: $H/2$
- Minim: 5,0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: H (clădirea cea mai înaltă)
- Minim: 10,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: drum public



- Lățime minimă acces: 6,0 m
- Avize necesare: administrator drum

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P (pentru construcții anexe)
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7,0 m
- Înălțime maximă totală: 10,0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): Se vor utiliza materiale naturale (lemn, piatră) și finisaje de calitate, integrate în peisaj.
- Interdicții explicite:
- Materiale cu aspect industrial sau finisaje de slabă calitate
- Culori stridente

N) Echipare edilitară

- Rețele publice disponibile: DA
- Regim echipare:
- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: opțional
- Telecom: opțional
- Soluții individuale admise: NU



- Justificare pentru opțional: funcțiunile specifice nu necesită în mod obligatoriu racordare la gaze sau telecomunicații.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 80 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Plantare de aliniament și masive de arbori și arbuști, conform unui proiect peisagistic.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
- Înălțime maximă: 1,20 m
- Soclu opac maxim: 0,40 m (se recomandă gard viu)
- Laterale / posterioare: N/A

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
- Tip: risc
- Obiect: Zone cu risc de inundații (dacă este cazul)
- Regim: Orice amenajare este condiționată de avizul Apele Române.
- Referință: Hartă de hazard la inundații

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 15 %

S) CUT maxim: 0,2

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Direcția de Sănătate Publică
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență



U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică vizată de OCPI
- Proiect peisagistic

V) Alte trimiteri:

- Se vor respecta prevederile Anexelor 1-12 din prezentul RLU.



DENUMIRE UTR: Zonă industrie și depozitare; COD UTR: V

Caracterul UTR: Această zonă este destinată exclusiv recreerii, protecției mediului și menținerii fondului vegetal, având un caracter preponderent natural și peisagistic.

Funcțiune principală: ZF14 – Zonă de spații verzi, sport și agrement

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- SZF13.1 – Spații verzi plantate

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

Intervențiile sunt peisagistice, nu urbanistice. Orice amenajare trebuie să respecte legislația privind spațiile verzi și eventuale restricții de protecție (dacă e în zonă protejată).

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF14 – Spații verzi, sport și agrement
- SZF13.1 – Spații verzi plantate

C) Utilizări admise cu condiționări

- alei pietonale și piste velo
- locuri de joacă
- mobilier urban
- construcții ușoare pentru agrement
 - **Condiții:** menținerea caracterului de spațiu verde; minimum 85–90% suprafață plantată; integrare peisagistică.

D) Utilizări interzise

- ZF11 – locuințe (toate tipurile)
- ZF12 – industrie și depozitare
- ZF10 – comerț intensiv
- construcții permanente de mari dimensiuni



- betonări excesive
- orice schimbare de destinație a spațiului verde

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere : liber pe teren, fără afectarea vegetației existente.

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Retrageră laterală: min. 5,0 m față de limite (recomandat)
- Retrageră posterioară: adaptare în funcție de proiect peisagistic

J) Circulații și accesuri

Acces pietonal prioritar; acces auto limitat (mentenanță/intervenții); piste velo permise.

L) Înălțimea maximă

- Regim: P

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare: construcții de mici dimensiuni, cu caracter temporar sau ușor; materiale naturale (lemn, metal ușor).
- Interdicții explicite: interzise volume masive.

N) Echipare edilitară

- Regim echipare: rețele subterane; iluminat public ambiental; sisteme de irigații (unde este cazul).

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 85–90 %
- Plantări / amenajări obligatorii: păstrarea arborilor existenți; completări cu vegetație autohtonă.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecția mediului



- Regim (reguli / interdicții / condiții): interzisă defrișarea nejustificată; interzisă impermeabilizarea excesivă; protejarea biodiversității locale.

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 10 %

S) CUT maxim: 0,2



DENUMIRE UTR: Echipare tehnico-edilitară; COD UTR: TE

Caracterul UTR: Include zone și coridoare destinate infrastructurii tehnico-edilitare, rețelelor de utilități și construcțiilor aferente acestora. Zona are un caracter eminent tehnic, având rolul de a asigura funcționarea serviciilor publice esențiale pentru localitate, cu reguli stricte de protecție și siguranță.

Funcțiune principală: ZF05 – Echipare tehnico-edilitară

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- SZF13.2 – Echipare edilitară

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai cu respectarea normelor tehnice specifice fiecărei utilități, a avizelor obținute de la operatorii de rețea și a legislației în vigoare. Toate intervențiile trebuie să respecte zonele de protecție și siguranță instituite.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF05 – Stații și rețele de alimentare cu apă
- ZF05 – Stații de epurare, rețele de canalizare
- ZF05 – Rețele și instalații electrice (posturi trafo, linii electrice)
- ZF05 – Rețele de gaze naturale
- ZF05 – Rețele de telecomunicații
- ZF05 – Platforme și construcții tehnice aferente utilităților
- SZF13.2 – Construcții anexe și instalații tehnice

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF05 – Instalații tehnico-edilitare de capacitate mare



Condiții: respectarea zonelor de protecție și siguranță, obținerea tuturor avizelor tehnice, integrarea în teritoriu (inclusiv măsuri de protecție vizuală și fonică), respectarea normelor de mediu.

D) Utilizări interzise

- ZF11 – Locuire (toate tipurile)
- ZF10 – Comerț și servicii necorelate cu funcțiunea
- ZF12 – Industrie (în afara celei edilitare)
- Orice funcțiune incompatibilă cu infrastructura tehnică
- Construcții care afectează siguranța rețelelor

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice altă funcțiune nereglementată este interzisă, dat fiind caracterul specializat și riscurile asociate zonei de echipare tehnico-edilitară.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Dimensionate în funcție de necesitățile tehnice
- Acces obligatoriu la drum public

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: retras
- Retragere față de aliniament: 5,0 m (orientativ)

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Definiție H (înălțime de referință): conform normelor tehnice specifice
- Retragere laterală:
 - Minim: 3,0–5,0 m (orientativ)
- Retragere posterioară:
 - Minim: 3,0–5,0 m (orientativ)

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă



- Formula: conform normelor tehnice
- Minim: 6,0 m (orientativ)

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Acces pentru mentenanță obligatoriu.

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: în incintă, pentru exploatare și mentenanță
- Normare parcaje (referință): NU ESTE CAZUL

L) Înălțimea maximă

- Regim: conform necesităților tehnice, fără limitare strictă (ex: stâlpi, antene)
- Înălțime maximă la cornișă / atic: NU ESTE CAZUL
- Înălțime maximă totală: NU ESTE CAZUL

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): caracter tehnic; se recomandă mascare vizuală (vegetație, garduri) și integrare în peisaj.
- Interdicții explicite:
 - finisaje neîngrijite

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): specifică funcțiunii

Detalii (dacă e cazul): racord la rețele existente; redundanță și siguranță în exploatare

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale): NU ESTE CAZUL

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat): NU ESTE CAZUL

O) Spații libere și plantate



- Procent minim spații verzi: 20–30% (unde este posibil)
- Plantări / amenajări obligatorii: perdele verzi de protecție, zone tampon față de locuire (ZF11)

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public: obligatorii pentru protecție; opace sau transparente, în funcție de funcțiune.
- Laterale / posterioare: obligatorii pentru protecție; opace sau transparente, în funcție de funcțiune.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție tehnică
 - Obiect: Rețele edilitare
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): respectarea zonelor de siguranță (LEA, gaze, apă etc.)
 - Referință (planșă / act / aviz): Avize operatori
- Element 02:
 - Tip: mediu
 - Obiect: Protecția zonelor învecinate
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): limitarea poluării, reducerea impactului vizual și fonc
 - Referință (planșă / act / aviz): Aviz de Mediu

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 40–60% (în funcție de tipul echipării)

S) CUT maxim: 0,8–1,2

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz operatori utilități
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului



- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz Direcția de Sănătate Publică (după caz)

U) Listă studii obligatorii:

- NU ESTE CAZUL

V) Alte trimiteri:

- NU ESTE CAZUL



CAPITOLUL VIII: PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Acest document prezintă o formatare structurată a prevederilor regulamentare pentru teritoriul extravilan, conform articolelor specificate, pentru o lizibilitate și o claritate sporită.

8.1. Zona cu destinație agricolă (UTR T₁/T₂ - ZF₀₃)

Reglementările se aplică terenurilor din extravilan cu destinație agricolă (arabil, pășuni, fânețe, vii, livezi, sere, solarii, pepiniere) și celor destinate unităților agro-zootehnice.

Art. 51. - Utilizări admise

Regim de aplicare: Obligatoriu

- Culturi agricole în câmp, sere și solarii, plantații pomicole și viticole.
- Construcții anexe exploatațiilor agricole (ex: depozite de unelte, magazine, remize).
- Ferme de creștere a animalelor (bovine, suine, ovine, păsări).
- Adăposturi pentru animale, depozite de furaje și anexe specifice.

Art. 52. - Utilizări admise cu condiționări

Regim de aplicare: Condiționat

1. Construirea locuinței proprii a agricultorului, cu următoarele condiționări:

- Suprafața minimă a parcelei: 10.000 mp
- Suprafața maximă construită a locuinței (ADC): 150 mp

2. Amplasarea unităților agro-zootehnice, cu respectarea următoarelor condiții:

- **Distanța minimă de protecție sanitară:** 500 m
- **Referință distanță:** Față de zonele de locuit, instituții publice, zone de agrement, surse de apă potabilă.
- **Normativ de referință:** Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- **Obligație suplimentară:** Asigurarea unei perdele de protecție vegetală pe perimetrul incintei.



Art. 53. - Utilizări interzise

Regim de aplicare: Obligatoriu

- Construcții cu funcțiune de locuințe colective.
- Activități industriale care nu au legătură directă cu procesarea primară a produselor agricole.
- Comerț generalist sau servicii care nu deservește activitatea agricolă.
- Depozitarea de deșeuri de orice tip, cu excepția celor rezultate din activitatea agricolă și gestionate conform legii.
- Realizarea de platforme betonate care nu deservește direct activitatea agricolă sau zootehnică.

Art. 54. - Indicatori urbanistici

Tip Construcție	POT maxim	CUT maxim	Regim de înălțime maxim
Construcții anexe agricole	10 %	0,10	P+1E
Unități zootehnice	40 %	0,60	P+1E (*)

() Notă: Cu excepția silozurilor și a altor construcții speciale justificate tehnologic.*

8.2. Zona căilor de comunicație

Reglementările se aplică amprizei și zonelor de protecție aferente căilor de comunicație rutiere (DN 66, DJ 668/D, drumuri comunale) și feroviare din extravilanul comunei Băcia.

Art. 56. - Utilizări admise

Regim de aplicare: Obligatoriu

- Partea carosabilă a drumurilor și platforma căii ferate.
- Lucrări de consolidare, siguranță a circulației și întreținere.
- Rețele tehnico-edilitare aferente infrastructurii de transport.
- Linii de cale ferată și instalațiile aferente (semnalizare, electrificare).



Art. 57. - Utilizări admise cu condiționări

Regim de aplicare: Condiționat

Se admite, doar cu avizul administratorului infrastructurii rutiere/feroviare, următoarele:

- Traversări la nivel sau denivelate (pasaaje, pasarele).
- Amplasarea de rețele edilitare (apă, canal, gaze, telecomunicații) care nu deservește direct infrastructura de transport.

Art. 58. - Utilizări interzise și Indicatori urbanistici

Regim de aplicare: Obligatoriu

- Sunt interzise orice tip de construcții, permanente sau provizorii, care nu deservește circulația, siguranța acesteia sau exploatarea feroviară.
- Construirea în zona de protecție este strict reglementată de legislația în domeniu (ex: O.G. nr. 43/1997) și se face doar cu avizul conform al administratorului infrastructurii.
- Pentru această zonă, indicatorii urbanistici **POT și CUT sunt N/A** (Nu se aplică).

8.3. Zona terenurilor forestiere (UTR F1 - ZF02)

Reglementările se aplică terenurilor din extravilan care fac parte din fondul forestier național sau care sunt acoperite de vegetație forestieră, conform amenajamentelor silvice.

B. Utilizări admise

Regim de aplicare: Obligatoriu

- Activități de gospodărire silvică (împăduriri, lucrări de îngrijire, exploatare sustenabilă).
- Cercetare științifică în domeniul silvic și protecția biodiversității.
- Construcții anexe strict necesare gospodăririi silvice (cantoane, drumuri forestiere, pepiniere silvice).

C. Utilizări admise cu condiționări

Regim de aplicare: Condiționat

Se admit, doar în condițiile legii și cu avizele specifice de la autoritățile competente (Garda Forestieră, Agenția pentru Protecția Mediului), următoarele:



- Activități de turism cu impact redus (trasee marcate, observatoare de faună, puncte de belvedere).
- Construcții de interes strategic sau de siguranță națională.

Art. 60. - Utilizări interzise

Regim de aplicare: Obligatoriu

- Construcții cu funcțiune de locuire (permanentă sau de vacanță).
- Activități comerciale sau industriale, cu excepția celor de prelucrare primară a lemnului, amplasate în condițiile legii.
- Schimbarea destinației terenurilor forestiere, cu excepțiile strict prevăzute de Codul Silvic (Legea nr. 46/2008).
- Orice alte activități care contravin regimului silvic.

Art. 61. - Indicatori urbanistici

Regim de aplicare: Obligatoriu, pentru construcțiile admise condiționat.

Indicator	Valoare maximală
POT maxim	5 %
CUT maxim	0,05

Notă: Valorile exacte se stabilesc prin avizele de specialitate pentru fiecare caz în parte.

8.4. Regimul interdicțiilor temporare și definitive

Art. 62. - Interdicție temporară de construire în zonele de extindere a intravilanului

Se instituie interdicție temporară de construire în zonele din extravilan pentru care a fost demarată procedura de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea atingerii următoarelor obiective:

- Introducerea în intravilan.
- Reglementarea unor obiective de interes public (ex: extinderi pentru locuințe, dezvoltarea unor unități de procesare agricolă, obiective de infrastructură).



Efect: Autorizarea executării altor lucrări decât cele prevăzute prin studiile de fundamentare ale PUZ-ului este **suspendată** până la aprobarea respectivei documentații.



CAPITOLUL IX: UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

Art. 52. - Principiul de organizare ierarhică: UTR -> ZF -> SZF

Regulamentul Local de Urbanism se organizează pe o structură ierarhică formată din trei niveluri de detaliu, pentru a asigura atât coerența generală a dezvoltării, cât și flexibilitatea necesară la nivel local.

Art. 53. - Definiții și relații ierarhice

(1) Unitatea Teritorială de Referință (UTR): Reprezintă nivelul superior de reglementare, fiind o zonă omogenă din punct de vedere al caracterului său urbanistic (ex: UTR A - Unități agro-zootehnice, UTR L - Zonă locuințe). Un UTR poate conține una sau mai multe Zone Funcționale (ZF) și stabilește prescripțiile generale (regim de înălțime dominant, densități, principii de conformare spațială, restricții specifice). În cazul Comunei Băcia, UTR-urile specifice sunt cele definite în capitolele IV și V.

(2) Zona Funcțională (ZF): Definește funcțiunea dominantă a unei anumite arii din cadrul unui UTR (ex: ZF11 - Locuințe, ZF10 - Comerț și servicii).

(3) Subzona Funcțională (SZF): Reprezintă cel mai detaliat nivel de reglementare, descriind utilizările admise, admise cu condiționări și interzise (ex: SZF11.1 - Locuințe individuale; SZF10.1 - Comerț). Regulile unei SZF sunt generale, dar sunt suplimentate și condiționate de regulile specifice ale UTR-ului în care se află.

(4) Exemplu de ierarhie: O subzonă funcțională SZF10.1 (Comerț) aflată în UTR M (Zonă mixtă) poate avea reguli impuse de UTR precum un regim de înălțime de P+1E+M. Dacă aceeași SZF10.1 se află în UTR L (Zonă locuințe), regulile UTR-ului ar putea permite clădiri cu regim de înălțime parter și retrageri mai mari.

Art. 54. - Aplicabilitate și referințe

Capitolele anterioare (IV, V, VI, VII și VIII) au detaliat reglementările pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR) delimitată în cadrul PUG al Comunei Băcia. Toți indicatorii urbanistici (POT, CUT) reprezintă valori maxime, iar aplicarea lor se face cu respectarea întregului cadru legal în vigoare.



CAPITOLUL X: DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Art. 55. – Intrarea în vigoare și aplicabilitate

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) intră în vigoare la data aprobării Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Băcia prin Hotărârea Consiliului Local.

(2) De la data intrării în vigoare, proiectarea, avizarea și autorizarea lucrărilor de construire/desființare pe teritoriul administrativ al Comunei Băcia se realizează în mod unitar, în baza prezentului PUG și RLU.

(3) Prevederile prezentului RLU se interpretează și se aplică în spiritul principiilor de coerență, coordonare, dezvoltare controlată și protecție integrată a patrimoniului și mediului.

Art. 56. – Regimul documentațiilor de urbanism aprobate anterior

(1) Documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) aprobate anterior și aflate în termen de valabilitate își mențin efectele juridice pentru o perioadă de maximum 12 luni de la data aprobării prezentului PUG.

(2) După expirarea termenului de la alin. (1), se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG și RLU.

(3) Documentațiile de urbanism expirate la data aprobării prezentului PUG nu mai pot constitui temei pentru autorizare.

(4) În caz de contradicție între o documentație anterioară și reglementările imperative ale prezentului PUG (servituți, zone de protecție, interdicții de construire, coridoare tehnice, obiective de utilitate publică), autorizarea se condiționează de punerea în acord a documentației cu prezentul PUG.

Art. 57. – Inițierea documentațiilor de urbanism după aprobarea PUG

(1) Orice nouă documentație de urbanism (PUZ/PUD) se va iniția exclusiv în baza reglementărilor prezentului PUG și RLU.

(2) Documentațiile de rang inferior nu pot depăși indicatorii maximali și nu pot diminua condițiile minime obligatorii din prezentul RLU, cu excepțiile legale.



Art. 58. – Proceduri începute anterior aprobării PUG (Certificat de Urbanism în scop de autorizare)

(1) Procedurile începute prin depunerea cererii pentru CU înainte de aprobarea prezentului PUG pot fi continuate conform reglementărilor în vigoare la data depunerii cererii, pe perioada de valabilitate a CU.

(2) Beneficiarul poate opta pentru aplicarea reglementărilor noului PUG, prin solicitarea unui nou CU, reluând procedura.

Art. 59. – Certificate de Urbanism emise anterior aprobării PUG care solicită PUZ/PUD

(1) CU-urile care solicită elaborarea de PUZ/PUD, emise anterior, își mențin valabilitatea, iar procedura poate continua conform reglementărilor de la data emiterii CU.

(2) Beneficiarul poate solicita un nou CU în baza prezentului PUG.

Art. 60. – Autorizații de construire emise anterior aprobării PUG

(1) Autorizațiile de construire/desființare emise anterior rămân valabile până la expirarea termenelor legale.

(2) Lucrările începute legal pot fi finalizate în condițiile autorizației emise.

(3) Modificarea temei de proiectare după aprobarea prezentului PUG impune autorizarea conform noilor reglementări.

Art. 61. – Documentații de urbanism aflate în curs de avizare/aprobare la data aprobării PUG

(1) Documentațiile cu Aviz final al Arhitectului-Şef obținut anterior pot continua procedura de aprobare, cu condiția respectării prevederilor de interes public din noul PUG.

(2) Documentațiile aflate în curs de avizare se reanalizează în raport cu noul PUG și se aprobă doar dacă sunt conforme.

(3) Beneficiarii pot renunța la reglementările vechi prin declarație autentică și irevocabilă, aplicându-se integral noul PUG.

Art. 62. – Prevalența servituților și a obiectivelor de utilitate publică



(1) Servituțile, coridoarele tehnice, zonele de protecție, interdicțiile sau obiectivele de utilitate publică instituite prin prezentul PUG prevalează oricăror reglementări de rang inferior.

(2) Autorizarea construcțiilor poate fi condiționată de revizuirea documentației de urbanism pentru a asigura respectarea acestor prevederi.

Art. 63. – Măsuri tranzitorii privind aplicarea indicatorilor urbanistici

(1) Până la finalizarea și operaționalizarea Bazei de Date Urbane, aplicarea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) se realizează tranzitoriu, prin reducerea la 75% din valoarea maximă reglementată.

(2) Această măsură se aplică pentru o perioadă de maximum 24 luni de la aprobarea PUG, sau până la operaționalizarea Bazei de Date Urbane.

(3) După operaționalizarea Bazei de Date Urbane, se vor aplica valorile maxime din prezentul RLU.



CAPITOLUL XI – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

A) LISTA COMPLETĂ A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

1. Studiu Actualizare Suport Topografic Pentru PUG;
 2. Studiu privind Organizarea Circulației și Transporturilor, Mobilitate și Transport;
 3. Studiu privind Relațiile periurbane în teritoriu;
 4. Studiu privind Statutul juridic și circulația terenurilor;
 5. Studiu privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice;
 6. Studiu Istoric General și de Patrimoniu Cultural Construit;
 7. Studiu privind infrastructura tehnico-edilitară;
 8. Studiu geotehnic și hidrologic;
 9. Studiu privind Evoluția Activităților Economice;
 10. Studiu privind evoluția socio-demografică și analiza factorilor interesați;
 11. Studiu Peisagistic;
 12. Studiu de potențial turistic.
- (2) Încălcarea prevederilor prezentei anexe și ale legislației incidente constituie contravenții și se sancționează conform legii.



CAPITOLUL XII - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

A) LISTA INTEGRALĂ A AVIZELOR OBȚINUTE

Nr. Crt.	Emitent / Denumire aviz	Nr. / Dată	Obiect (pe scurt)	Observații

Notă aplicare: În momentul emiterii Certificatelor de Urbanism în baza prezentei documentații, se vor include condiționările relevante rezultate din avizele obținute. În cazul apariției ulterioare de modificări normative (permissive sau restrictive), aplicarea se va subordona normelor în vigoare.

B) CONDIȚIONĂRI ESENȚIALE DIN AVIZE

1. Consiliul Județean Hunedoara: Se va asigura corelarea strictă a reglementărilor din zonele de limită administrativă cu prevederile documentațiilor de urbanism ale UAT-urilor învecinate și cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) în vigoare.

2. Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara: Orice dezvoltare în proximitatea coridorului ecologic al râului Strei va fi condiționată de un studiu de impact asupra biodiversității. Se recomandă extinderea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor la nivelul întregii comune.

3. Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara: Orice intervenție în zona de protecție a monumentului istoric Biserica "Sf. Gheorghe" se va realiza exclusiv pe baza unui studiu istoric și cu avizul conform al DJC. Se va elabora un ghid de design arhitectural pentru această zonă.



VOLUMUL II - ANEXELE 1-12

INTRODUCERE – REGULI DE INTERPRETARE ȘI APLICARE (pentru Anexele nr. 1–12)

Art. I. Baza de redactare și scop

(1) Anexele nr. 1–12 fac parte integrantă din RLU al UAT Comuna Băcia și au rolul de a asigura o structură unitară, lizibilă și coerentă a regulilor aplicabile pe teritoriul UAT.

(2) Anexele nr. 1–6 sunt redactate având ca bază RGU și detaliază condiții tehnico-urbanistice (amplasare, POT, orientare, accese, parcaje, spații verzi/permeabilitate), iar anexele nr. 7–12 completează RLU cu reguli tematice locale (publicitate, fațade/culori/materiale, împrejurimi, echipamente vizibile, accesibilitate, gospodărirea incintei).

(3) Conținutul anexelor este adaptat specificului localității (structură urbană, zonificare funcțională, capacități de echipare, caracter arhitectural, zone de protecție etc.), prin completări/precizări locale, fără a contraveni legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

Art. II. Regula “N/A” (neaplicabil) – transparență și coerență

(1) Acolo unde o informație/prevedere preluată din RGU ori un parametru local necesar nu este adecvat specificului localității sau nu există date locale suficiente pentru a-l formula corect și verificabil, poziția respectivă este marcată “N/A”.

(2) Mențiunea “N/A” nu reprezintă o derogare implicită și nu se interpretează ca lipsă de obligații; în astfel de situații se aplică prevederile generale din legislația/normativele în vigoare și/sau reglementările din documentațiile de urbanism aprobate (PUG/PUZ/PUD), după caz.

(3) “N/A” este folosit exclusiv pentru vizibilitate, trasabilitate și pentru a indica punctual unde sunt necesare completări ulterioare.

Art. II¹. Câmpul “APLICABIL UAT” (DA/N/A) – utilizare fără ștergere de linii (pentru tipologii și reguli)

(1) Pentru a permite reutilizarea anexelor în RLU-uri diferite fără eliminarea liniilor, fiecare tipologie și fiecare linie de regulă (inclusiv “Amplasament:” și alte linii de condiții) se poate eticheta cu câmpul parsabil:

APLICABIL UAT=DA sau APLICABIL UAT=N/A

(2) Interpretare:



- **APLICABIL UAT=DA** → linia este aplicabilă pe teritoriul UAT și se utilizează la evaluare/avizare/autorizare.
- **APLICABIL UAT=N/A** → linia este păstrată pentru trasabilitate, dar nu se aplică pe teritoriul UAT (se activează Art. II alin. (2), după caz).

(3) Completarea efectivă (alegerea DA sau N/A) se face prin decizie locală (PUG/PUZ/PUD/CL), fără a modifica numerotarea și fără a șterge conținutul.

Art. III. Aplicabilitate

(1) Anexele nr. 1–12 sunt aplicabile la:

- a) elaborarea și verificarea documentațiilor de urbanism și a documentațiilor pentru autorizarea executării lucrărilor;
- b) emiterea actelor administrative aferente (conform competențelor și procedurilor legale);
- c) controlul conformării urbanistice în fazele de avizare/autorizare și pe parcursul execuției, după caz.

(2) Prevederile anexelor se aplică împreună cu reglementările specifice stabilite pe zone/subzone/UTR prin PUG/PUZ/PUD aprobate. Pentru zonele cu regim special (protecție patrimoniu, zone construite protejate, arii naturale protejate etc.), se aplică suplimentar legislația specială.

Art. IV. Ierarhia normelor și regula de prevalență

(1) În cazul unui conflict între prevederile prezentelor anexe și un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie (lege, hotărâre de guvern, ordin/normativ tehnic aplicabil), se aplică prevederea cu rang superior / reglementarea tehnică obligatorie.

(2) În raport cu RGU, anexele care preiau/detaliază prevederi din RGU (în special Anexele nr. 1–6) reprezintă detalierea locală și se aplică cu prioritate pe teritoriul UAT în măsura în care:

- a) nu contravin actelor cu rang superior altele decât RGU;
- b) nu reduc nivelul de protecție/condițiile minime impuse de reglementările aplicabile;
- c) aduc precizări, criteriile de aplicare și/sau reguli mai restrictive, atunci când acestea sunt justificate de interesul public și de specificul local.

Art. V. Actualizare, completare, revizuire



(1) Anexele nr. 1–12 pot fi completate și actualizate prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerințelor legale privind inițierea, consultarea publică, avizarea și aprobarea.

(2) Dacă modificările propuse afectează reglementări urbanistice de nivel PUG/PUZ (zonificare, funcțiuni, indicatori urbanistici, regim de construire etc.), actualizarea se realizează prin procedura legală aplicabilă documentațiilor de urbanism (după caz).

(3) Dacă modificările vizează exclusiv reguli de detaliu/organizare sau regulamente locale distincte reglementate de legislație specială, acestea se pot adopta/actualiza prin hotărâre a Consiliului Local, în condițiile actelor normative aplicabile domeniului respectiv.

Art. VI. Lista anexelor și domeniul lor

(1) Prezentul RLU include următoarele anexe:

- **ANEXA nr. 1:** AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității;
- **ANEXA nr. 2:** PROCENTUL de ocupare a terenurilor (POT);
- **ANEXA nr. 3:** ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale;
- **ANEXA nr. 4:** ACCESE CAROSABILE;
- **ANEXA nr. 5:** PARCAJE (NECESAR MINIM + ACTUALIZĂRI NORMATIVE);
- **ANEXA nr. 6:** SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE (SV) + SUPRAFEȚE PERMEABILE ÎN INCINTE (SP);
- **ANEXA nr. 7:** REGULI PRIVIND AFIȘAJELE, RECLAMELE, PANOTAJUL ȘI MIJLOACELE DE PUBLICITATE;
- **ANEXA nr. 8:** REGULI PRIVIND CULORILE, FAȚADELE ȘI MATERIALELE PENTRU ZONELE CENTRALE ALE LOCALITĂȚII;
- **ANEXA nr. 9:** REGULI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE, PORȚILE ȘI TRATAMENTUL FRONTULUI STRADAL;
- **ANEXA nr. 10:** REGULI PRIVIND ECHIPAMENTELE/INSTALAȚIILE VIZIBILE PE FAȚADE ȘI ACOPERIȘURI;
- **ANEXA nr. 11:** REGULI PRIVIND ACCESIBILITATEA ȘI DESIGNUL INCLUZIV ÎN SPAȚIUL PUBLIC ȘI LA CLĂDIRI;



- **ANEXA nr. 12:** REGULI PRIVIND GOSPODĂRIREA INCINTEI – PLATFORME DE DEȘEURI, RECIPIENȚI, COLECTARE SELECTIVĂ, APELE PLUVIALE ȘI SUPRAFETELE PERMEABILE ÎN INCINTE.

(2) Anexele nr. 7–12 se aplică unitar pe teritoriul definit în fiecare anexă (după caz: ZC/ZCP/UTR/întreg UAT) și se corelează cu reglementările urbanistice aprobate și cu legislația specială incidentă.



ANEXA 1 - AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
1.1	Construcții administrative			DA
1.1.1	Sediul Parlamentului			N/A
1.1.2	Sediul Președinției			N/A
1.1.3	Sediul Guvernului			N/A
1.1.4	Sediul Înaltei Curți de Casație și Justiție			N/A
1.1.5	Sediul Curții Constituționale			N/A
1.1.6	Sediul Consiliului Legislativ			N/A
1.1.7	Sedii de ministere		Capitala României, în zona centrală.	N/A
1.1.8	Sedii de prefecturi			N/A
1.1.9	Sedii de servicii deconcentrate/descentralizate		Municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.	N/A
1.1.10	Sedii de primării		Municipii, orașe sau comune, în zona centrală.	DA



Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
1.1.11	Sedii de partide	Sediul central	Capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.	N/A
		Filiale	Municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.	DA
1.1.12	Sedii de sindicate, culte, fundații, ONG-uri etc.		Municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.	DA
1.1.13	Sedii de birouri		Municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.	DA
1.2	Construcții financiar-bancare			DA
1.2.1	Sediul Băncii Naționale a României	Sediul central	Capitala României, în zona centrală.	N/A
		Unități teritoriale	Sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ,	N/A



Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
			municipii, orașe, în zona centrală.	
1.2.2	Sedii de bănci	Sediul central	Capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală.	N/A
		Filiale	Sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.	DA
1.2.3	Sedii de societăți de asigurări, burse etc.		În zona centrală / zona de interes.	DA
1.3	Construcții comerciale			DA
1.3.1	Comerț nealimentar		În zonele de interes comercial.	DA
1.3.2	Magazin general		În zona centrală / zona rezidențială / centrul de cartier. - Se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.	DA



Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
1.3.3	Supermagazin (supermarket)		În zona centrală / zona rezidențială / centrul de cartier. - Se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.	DA
1.3.4	Piața agroalimentară		În zona de interes comercial sau la minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.	DA
1.3.5	Comerț alimentar		În zona de interes comercial. - Se va evita amplasarea în zonele puternic poluate.	DA
1.3.6	Alimentație publică		În zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement. - Se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.	DA



Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
1.3.7	Servicii		În zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. - Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit. - Se vor evita amplasările incompatibile funcțional cu zona.	DA
1.3.8	Autoservice		La limita zonei industriale. - Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.	DA
1.4	Construcții de cult			DA
1.4.1	Lăcașe de cult		Alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.	DA
1.4.2	Mănăstiri			DA
1.4.3	Schituri		În afara localităților. - Extinderea mănăstirilor	DA



Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
			vechi – monumente istorice – se va face cu respectarea prevederilor legale.	
1.4.4	Cimitire		La marginea localității. - Extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.	DA
1.5	Construcții de cultură			DA
1.5.1	Expoziții			DA
1.5.2	Muzee			DA
1.5.3	Biblioteci			DA
1.5.4	Cluburi			DA
1.5.5	Săli de reuniune			DA
1.5.6	Cazinouri			N/A
1.5.7	Case de cultură			DA
1.5.8	Centre și complexe culturale			DA
1.5.9	Cinematografe			N/A



Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
1.5.10	Teatre			N/A
1.5.11	Săli polivalente		În zona destinată dotărilor pentru cultură/educație sau în zona verde. - Este posibilă amplasarea și în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement. - Se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.	DA
1.5.12	Circ		În zona de agrement / zona verde.	N/A
1.6	Construcții de învățământ			DA
1.6.1	Învățământ preșcolar (grădinițe)		În zonele rezidențiale; distanța maximă de parcurs 500 m.	DA
1.6.2	Școli primare			DA
1.6.3	Școli gimnaziale			DA
1.6.4	Licee			N/A
1.6.5	Școli postliceale			N/A



Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
1.6.6	Școli profesionale			N/A
		Condiție comună 1.6.2-1.6.6:	În zonele și cartierele de locuit; distanța maximă de parcurs 1000 m.	DA
1.6.7	Învățământ superior		În funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.	N/A
1.7	Construcții de sănătate			DA
1.7.1	Spital clinic universitar		În campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil. - Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.	N/A
1.7.2	Spital general (județean/orășenesc/comunal)			DA
1.7.3	Spital de specialitate			N/A
		Condiție comună 1.7.2-1.7.3:	În zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profil. - Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.	DA



Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
1.7.4	Asistență de specialitate		În zone extraorășenești, în zone verzi. - Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.	DA
1.7.5	Dispensar/policlinică		Independent sau în cadrul altor construcții.	N/A
1.7.6	Dispensar urban			N/A
1.7.7	Dispensar rural		Independent sau în cadrul altor construcții. - Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.	DA
1.7.8	Alte unități (centre de recoltare, salvare etc.)		În cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent.	DA
1.7.9	Creșe și creșe speciale		În cadrul unor construcții/locuințe. - Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare. - Se recomandă amplasarea în zone cu cadru natural favorabil.	DA



Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
1.7.10	Leagăn de copii		În general în zone extraorășenești. - Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.	DA
1.8	Construcții și amenajări sportive			DA
1.8.1	Complexuri sportive			DA
1.8.2	Stadioane			DA
1.8.3	Săli de antrenament		În zone verzi, nepoluate, pe cât posibil în vecinătatea apelor.	DA
1.8.4	Săli de competiții			DA
1.8.5	Patinoare artificiale		De preferință în zone rezidențiale sau lângă complexe sportive.	N/A
1.8.6	Poligoane pentru tir			DA
1.8.7	Popicării			N/A



Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
		Condiție comună 1.8.6- 1.8.7:	În zone nepoluante, bogat plantate, pe cât posibil în vecinătatea apelor.	DA
1.9	Construcții de agrement			DA
1.9.1	Locuri de joacă pentru copii		În cadrul zonei de locuit. - Se vor evita vecinătățile cu zgomot și vibrații.	DA
1.9.2	Parcuri			DA
1.9.3	Scuaruri		Se vor evita vecinătățile cu zgomot și vibrații.	DA
1.10	Construcții de turism			DA
1.10.1	Hotel			N/A
1.10.2	Hotel-apartament			N/A
1.10.3	Motel			DA
1.10.4	Vile		În zone nepoluante, bogat plantate. - Se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice. -	DA



Cod	Tip Construcție	Detalii / Subtip	Amplasament / Condiții	Aplicabil UAT
			Se vor evita sursele de poluare.	
1.10.5	Bungalouri		În perimetrul campingurilor/satelor de vacanță sau complementare hotelurilor.	N/A
1.10.6	Cabane		În zone montane, rezervații, lângă stațiuni balneare sau obiective turistice.	DA
1.10.7	Campinguri			DA
1.10.8	Sate de vacanță		În locuri pitorești, ferite de zgomot, poluare și pericole.	DA
1.11	Construcții de locuințe		Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, trafic greu).	DA



ANEXA 2 - PROCENTUL de ocupare a terenurilor (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. Destinația zonei

Nr.	Destinația Zonei	POT Maxim
2.1.1	Zone centrale	60%
2.1.2	Zone comerciale	70%
2.1.3	Zone mixte	60%
2.1.4	Zone rurale	30%
2.1.5	Zone rezidențiale	
	- Zonă exclusiv rezidențială (P, P+1, P+2)	35%
	- Zonă predominant rezidențială (cu dotări)	40%
2.1.6	Zone industriale	
	- Pentru cele existente	60%
	- Pentru cele propuse	Se stabilește prin studiu de fezabilitate și PUZ aprobat.
2.1.7	Zone de recreere	15% (pentru construcțiile admise)



2.2. Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. Construcții de cultură și săli de reuniuni

- Pentru construcțiile cu minimum 200 de locuri (Anexa 1: 1.5.5, 1.5.7–1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4), se va prevedea un spațiu exterior amenajat de 0,6 mp/loc.
- La aceasta se adaugă suprafața necesară spațiilor verzi conform Anexei 6.

2.2.2. Construcții de învățământ

- **Organizare teren:**

1. Zona ocupată de construcție
2. Zona curții de recreație
3. Zona terenurilor și instalațiilor sportive
4. Zona verde

- **Suprafață minimă teren:**

- Grădinițe: 22 mp/copil
- Școli: 20 mp/elev

- **Procent de ocupare (total teren):**

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte, sport, zonă verde)

2.2.3. Construcții de sănătate

- **Organizare teren:**

1. Zona ocupată de construcții
2. Zona accese, alei, parcaje
3. Zona verde

- **Suprafață minimă teren (Dispensare/Policlinici):** 5 mp/consultație.

- **Creșe:**

- Suprafață minimă: 25 mp/copil (creșe normale), 40 mp/copil (creșe speciale).
- POT maxim pentru construcții: 20%.



2.2.4. Construcții și amenajări sportive

- **Organizare teren (puncte 1.8.1–1.8.4):**

1. Zona pentru construcții
2. Zona pentru spații verzi
3. Zona pentru alei, drumuri și parcaje

- **Procent de ocupare pe zone funcționale:**

- 50% pentru construcții și amenajări sportive
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje
- 30% pentru spații verzi

2.2.5. Alte categorii de construcții

- Construcțiile de la punctele 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1–1.5.3, 1.7.8–1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice din UTR-ul corespunzător.

ANEXA 3: ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.0[^]1. Clarificare STUDII (când sunt IMPUSE / la ce ajută când NU sunt impuse)

(1) În prezenta anexă, “studiu” este un document de fundamentare care poate:

a) fi IMPUS (condiționat) pentru a verifica/valida soluția de orientare și efectele ei (însorire, umbrire, coexistență etc.);

b) fi folosit NEIMPUS (la inițiativa proiectului/autorizației) pentru a justifica ajustări/soluții alternative, fără rescrierea regulilor din anexă.

(2) Tipuri uzuale de studii (nume orientative, human-readable):

- Studiu de însorire (SI) / Studiu de umbrire (SU) / Studiu de însorire+umbrire (SIU)
- Studiu de coexistență / compatibilitate (SC)
- Studiu de microclimat (SM)
- Altul: studiu de impact vizual (SIV)

(3) Când studiile sunt IMPUSE (declanșatoare):



Studiul se consideră IMPUS dacă se îndeplinește oricare dintre condițiile de mai jos:

- a) TRIGZONAIMPUNE_STUDIU: DA; Zone: Zone Construite Protejate (ZCP), Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)
- b) TRIGPARAMETRICLADIRE: Regim de înălțime > P+2E sau clădiri noi care depășesc cu mai mult de 3m înălțimea medie a clădirilor învecinate.
- c) Vecinătăți sensibile: locuințe, școli, spitale, parcuri publice.
- d) Funcțiuni sensibile: creșe, grădinițe, spitale, locuințe.
- e) Situații speciale: fronturi continue în ZCP, parcele înguste cu orientare defavorabilă.

(4) La ce ajută studiile când NU sunt impuse (NEIMPUS):

- a) Justificarea unei abateri controlate de la recomandări prin măsuri compensatorii.
- b) Alegerea măsurilor de fațadă/umbrare/organizare pentru confort.
- c) Documentarea unei soluții de coexistență.
- d) Reducerea riscului de interpretare la avizare.

Tabel Sintetic - Reguli de Orientare

ID	Categorie Construcție / Regulă Specifică	Aplica re UAT	Studiu: Regim	Studiu: Tip	Referință, Motiv Impunere și Ajustări/Condiții
3.1	Construcții administrative și financiar-bancare Însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.	DA	NEIMP US	Însorire	Ajustări/condiții: identic_RGU
3.2	Construcții comerciale 1	DA	NEIMP US	Însorire	Ajustări/condiții: identic_RGU



ID	Categorie Construcție / Regulă Specifică	Aplica re UAT	Studiu: Regim	Studiu: Tip	Referință, Motiv Impunere și Ajustări/Condiții
	. Însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.				
	2. Orientare spre nord pentru depozite, ateliere, bucătării.	DA	NEIMP US	Coexistență	Ajustări/condiții: identific_RGU
3.3	Construcții de cult Condițiile sunt date de specificul cultului.	DA	NEIMP US	Altul: specific cult	Ajustări/condiții: identific_RGU
3.4	Construcții de cultură 1. (pct. 1.5.1–1.5.3, 1.5.8): Spații lectură/expoziții orientate N/NE/NV; altfel, se evită însorirea.	DA	NEIMP US	Însorire+Umb rire	Ajustări/condiții: identific_RGU
	2. (pct. 1.5.9– 1.5.12): Nu se impun condiții speciale.	DA	NU	N/A	Ajustări/condiții: identific_RGU



ID	Categorie Construcție / Regulă Specifică	Aplica re UAT	Studiu: Regim	Studiu: Tip	Referință, Motiv Impunere și Ajustări/Condiții
3.5	Construcții de învățământ 1. Săli de clasă: S/SE/SV.	DA	IMPUS	Însorire+Umb rire	Motiv: Funcțiune sensibilă. Ajustări/co ndiții: identic_RGU
	2. Biblioteci, ateliere, laboratoare: Nord.	DA	NEIMP US	Însorire	Ajustări/condiții: identic_RGU
	3. Terenuri de sport: Latura lungă orientată N-S.	DA	NU	N/A	Ajustări/condiții: identic_RGU
3.6	Construcții de sănătate 1. (pct. 1.7.1-1.7.4): Saloane/rezerve: S/SE/SV.	DA	IMPUS	Însorire+Umb rire	Motiv: Funcțiune sensibilă. Ajustări/co ndiții: identic_RGU
	2. (pct. 1.7.1- 1.7.4): Laboratoare/servi cii tehnice: Nord.	DA	NU	N/A	Ajustări/condiții: identic_RGU
	3. (pct. 1.7.1- 1.7.4): Cabinete: S/SE.	DA	NEIMP US	Însorire	Ajustări/condiții: identic_RGU



ID	Categorie Construcție / Regulă Specifică	Aplica re UAT	Studiu: Regim	Studiu: Tip	Referință, Motiv Impunere și Ajustări/Condiții
	4. (pct. 1.7.5– 1.7.8): Aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare, servicii tehnice.	DA	NEIMP US	Însorire	Ajustări/condiții: identic_RGU
	5. Creșe/leagăne (dormitoare, spații de joacă): S/SE/SV.	DA	IMPUS	Însorire+Umb rire	Motiv: Funcțiune sensibilă. Ajustări/co ndiții: identic_RGU
3.7	Construcții și amenajări sportive 1. Protecție înso rire: Copertine gradene.	DA	NEIMP US	Însorire+Umb rire	Ajustări/condiții: identic_RGU
	2. Protecție înso rire: Plantații uniforme pe laturi (antrenamente).	DA	NEIMP US	Microclimat	Ajustări/condiții: identic_RGU
	3. Protecție înso rire: Parasolare/geamu ri termoizolante la pereți vitrați SV/V.	DA	NEIMP US	Însorire+Umb rire	Ajustări/condiții: identic_RGU



ID	Categorie Construcție / Regulă Specifică	Aplica re UAT	Studiu: Regim	Studiu: Tip	Referință, Motiv Impunere și Ajustări/Condiții
	4. Orientare terenuri sport aer liber: Ax longitudinal N-S (abatere max. 15°).	DA	NU	N/A	Ajustări/condiții: identic_RGU
	5. Orientare piscine: Ax longitudinal N-S (abatere max. 20°).	DA	NU	N/A	Ajustări/condiții: identic_RGU
	6. Orientare poligoane tir: Ax mare N-S, ținte spre Nord.	DA	NEIMP US	Altul: siguranță	Ajustări/condiții: identic_RGU
	7. Orientare baze hipice: Linia de sosire spre potou orientată N/NE.	N/A	NU	N/A	Ajustări/condiții: identic_RGU
3.8	Construcții de agrement Să li de tip club: S/SV/SE.	DA	NEIMP US	Însorire	Ajustări/condiții: identic_RGU
3.9	Construcții de turism Spații	DA	NEIMP US	Coexistență	Ajustări/condiții: identic_RGU



ID	Categorie Construcție / Regulă Specifică	Aplica re UAT	Studiu: Regim	Studiu: Tip	Referință, Motiv Impunere și Ajustări/Condiții
	tehnice și anexe: orientare spre Nord.				
3.1 o	Construcții de locuințe Se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor.	DA	IMPUS	Însorire+Umb rire	Motiv: Vecinătate și funcțiune sensibilă. Ajustări/co ndiții: Studiul este impus pentru clădiri de locuințe colective sau pentru orice clădire nouă care poate umbri clădirile de locuit învecinate.



ANEXA 4: ACCESE CAROSABILE

4.0[^]1. Clarificare: când studiul este OBLIGATORIU și când permite soluții alternative (“reduceri”)

(1) În prezenta anexă, “studiu” este un document de fundamentare care:

- a) poate fi OBLIGATORIU (condiționat) pentru validarea numărului/localizării acceselor;
- b) poate fundamenta SOLUȚII ALTERNATIVE, inclusiv reducerea numărului de accesuri.

(2) Denumiri:

- a) STOA — „Studiu de trafic și organizare acces” (studiu obligatoriu condiționat)
- b) SSAA — „Studiu de soluții alternative pentru acces” (studiu pentru soluții alternative)

(3) Când STOA este obligatoriu (declanșatoare):

- Acces propus din/în străzi de categoria I–II: **DA**
- Numărul acceselor > 2 pentru funcțiuni comerciale/industriale.
- Funcțiuni cu trafic semnificativ (ex: Centre comerciale > 1000 mp, unități de producție > 2000 mp, benzinării).
- Prag trafic estimat > 50 vehicule/oră de vârf.

(4) Când SSAA ajută:

- Reducerea numărului de acces (ex: de la 2 la 1).
- Relocarea acceselor pentru fluentă/siguranță.
- Acces comun/partajat cu vecinătăți.
- Acces prin străzi colectoare în loc de artere majore.
- Separări echivalente de fluxuri.

Tabel Sintetic - Reguli privind Accesele Carosabile



ID	Categorie Construcție / Regulă Specifică	Aplicare UAT	Regim Studiu	Referință, Ajustări și Condiții Specifice
4.0	Regula generală Stabilirea nr. și localizării acceselor din străzi cat. I-II fără a afecta fluenta.	DA	STOA	Ref.: PUG Băcia, 2026. Condiții: Acces nou din DN66 sau DJ668/D necesită STOA și aviz de la administratorul drumului. Echivalare: Cat. I=DN66; Cat. II=DJ668/D; Cat. III=Drumuri Comunale; Cat. IV=Străzi locale.
4.1	Construcții administrative 1. (pct. 1.1.1–1.1.10): Accese directe din cat. I-II; accese separate (oficial, personal, public, serviciu).	DA	SSAA	Ajustare: Pentru primăria Băcia, se poate admite nr. redus de accese (public/personal + serviciu), fundamentat prin SSAA.
	2. (pct. 1.1.11–1.1.13): Accese conform destinației, separate de circulația publică.	DA	NU	Ajustări: identic_text
4.2	Construcții financiar-bancare Accese directe din cat. I-II; accese separate (oficial, personal, public, tezaur, serviciu).	N/A	-	-
4.3	Construcții comerciale Accese separate (consumatori,	DA	STOA	Condiții: STOA obligatoriu pentru unități comerciale > 1000 mp.



ID	Categorie Construcție / Regulă Specifică	Aplicare UAT	Regim Studiu	Referință, Ajustări și Condiții Specifice
	personal, aprovizionare); alei și platforme interioare.			
4.4	Construcții de cult Alei carosabile în legătură cu rețeaua majoră.	DA	NU	Ajustări: identic_text
4.5	Construcții de cultură Accese separate (vizitatori, personal, aprovizionare); parcaje interioare.	DA	NU	Ajustări: identic_text. Echivalare: Cat. I=DN66; Cat. II=DJ668/D; Cat. III=Drumuri Comunale.
4.6	Construcții de învățământ Accese de legătură cu rețeaua majoră; 2 accese separate pentru urgențe.	DA	SSAA	Condiții: Necesitatea celui de-al doilea acces se va justifica prin avizul ISU.
4.7	Construcții de sănătate 2 accese separate; acces la cat. I-II prin cat. III-IV; alei interioare (1-2 benzi); acces salvare neintersectat.	DA	STOA	Ajustare: Se aplică pentru dispensarul uman. Echivalare: Cat. I-IV conform regulii generale.
4.8	Construcții și amenajări sportive Accese separate (public, sportivi, personal); alei interioare dimensionate specific.	DA	STOA	Condiții: STOA obligatoriu pentru baze sportive cu capacitate > 100 spectatori.



ID	Categorie Construcție / Regulă Specifică	Aplicare UAT	Regim Studiu	Referință, Ajustări și Condiții Specifice
4.9	Construcții și amenajări de agrement Acces carosabil separat pentru public față de serviciu.	DA	NU	Ajustări: identic_text
4.10	Construcții de turism Accese separate (utilizatori, personal, tehnic); alei semicarosabile cu supralărgiri.	DA	NU	Ajustări: identic_text
4.11	Construcții de locuințe 1. Unifamiliale: Accese locatari, colectare deșeuri, PSI; alei/fundături dimensionate specific.	DA	NU	Ajustări: identic_text
	2. Semicolective: Similar cu unifamiliale.	DA	NU	Ajustări: identic_text
	3. Colective: Accese locatari, serviciu (deșeuri, PSI), parcaje/garaje.	DA	STOA	Condiții: STOA obligatoriu pentru ansambluri cu peste 50 de unități locative.
4.12	Toate categoriile Accese pentru intervenții PSI; ganguri pompieri (L min 3,0m, H min 3,5m); menținere liberă a acceselor.	DA	NU	Ajustări: identic_text





ANEXA 5: PARCAJE (NECESAR MINIM + ACTUALIZĂRI NORMATIVE)

5.0. Reguli generale (actualizare)

- (1) Necesarul minim de parcaje se stabilește conform prezentei anexe.
- (2) Proiectarea parcajelor se realizează conform Normativului NP 24-2022 (aprobat prin Ordin MDLPA nr. 172/2023).
- (3) Prevederile din Ordinul 10/N/1993 (Indicativ P 132-93) își încetează aplicabilitatea, cu excepția reglementărilor urbanistice care rămân valabile pentru studii de circulație și PUG/PUZ.
- (4) Locurile pentru persoane cu handicap sunt obligatorii, conform NP 051-2012.

5.0.1. Studii pentru parcaje

(1) **Studiu tip 1 (obligatoriu condiționat): SCITP** – „Studiu de circulație și impact trafic + parcaje”

- **Obligatoriu dacă:** a) Nr. total locuri de parcare propuse ≥ 50 ; și/sau b) Funcțiunea este: unități comerciale > 1000 mp, unități de producție > 2000 mp, funcțiuni generatoare de evenimente cu public.

(2) **Studiu tip 2 (reducere/compensare): SMRCP** – „Studiu de mobilitate și reducere/compensare a parcajelor”

- **Poate fundamenta:** a) Reducerea necesarului minim cu până la 30%. b) Acceptarea parcării la distanță.

(3) Condiții SMRCP:

- a) Proximitate nod transport public major: ≤ 250 m (ex: Gara CFR Băcia, stații de pe DN66).
- b) Parcare la distanță: ≤ 250 m (ex: în UTR-M1 - Zona mixtă centru local).

Necesar minim de parcaje pe funcțiuni

- **5.1. Construcții administrative:**
 - 1 loc / 20 salariați.
 - Spor 10% (birouri, etc.) sau 20% (tribunale, etc.).
 - 1 loc autocar pentru săli de conferințe.
- **5.2. Construcții financiar-bancare:**



- 1 loc / 20 salariați + spor 30% pentru clienți.
- **5.3. Construcții comerciale:**
 - **Pentru clienți:**
 - ≤ 400 mp: 1 loc / 100 mp
 - 400–600 mp: 1 loc / 80 mp
 - 600–2.000 mp: 1 loc / 50 mp
 - > 2.000 mp: 1 loc / 40 mp
 - **Restaurante:** 1 loc / 8 locuri la masă.
- **5.4. Construcții de cult:** Minim 10 locuri.
- **5.5. Construcții culturale:**
 - Expoziții: 1 loc / 50 mp.
 - Săli spectacol: 1 loc / 15 locuri.
- **5.6. Construcții de învățământ:**
 - 1 loc / 5 cadre didactice.
 - Tabere: locuri pentru autocare.
- **5.7. Construcții de sănătate:**
 - 1 loc / 5-8 angajați + spor 10% (după caz).
- **5.8. Construcții sportive:**
 - 1 loc / 10 locuri (stadioane) sau 1 loc / 30 persoane (altele).
 - 1–2 locuri pentru autocare.
- **5.9. Construcții de agrement:** 1 loc / 20 persoane (cluburi: 1 loc / 5 membri).
- **5.10. Construcții de turism:** 2–6 locuri / 10 locuri de cazare.
- **5.11. Construcții de locuințe:**
 - 1 loc / 2 locuințe unifamiliale.
 - 1 loc / 2 apartamente (semicolective).



- 1 loc / 1 apartament (colective).
- **5.12. Construcții industriale:** 1 loc / 30-100 mp (în funcție de suprafață).
- **5.13. Funcțiuni mixte:** Se aplică norma cea mai restrictivă.
- **5.14. Locuri rezervate persoanelor cu handicap (NP 051-2012):**
 - **Număr:** 4% din total, dar minim 2 locuri.
 - **Amplasare:** < 50 m de intrări.
 - **Dimensiune:** 3,70 m × 5,40 m.
 - **Dispunere:** Cu bandă de transfer de 1,20 m.
- **5.15. Proiectare tehnică parcaje:** Se realizează conform NP 24-2022.



ANEXA 6: SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE (SV) + SUPRAFEȚE PERMEABILE ÎN INCINTE (SP)

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

- **Art. 1. Scop:** Stabilește reguli pentru suprafețe minime SV, calitatea acestora, suprafețe permeabile (SP), managementul apei pluviale și cerințe climatice (DNSH).
- **Art. 2. Definiții:**
 - **SV:** Suprafață cu vegetație și sol.
 - **SP:** Suprafață ce permite infiltrarea apei (include SV, dar și pietriș, agregate nelegate etc.).
 - **Gazon:** Un tip de SV, permis dar condiționat de irigare eficientă.
- **Art. 3. Principii de proiectare:**
 - Prioritizarea vegetației lemnoase (arbori, arbuști).
 - Proiectare pentru infiltrare locală a apei pluviale.
 - Utilizarea vegetației rezistente la secetă.
 - Asigurarea securității și funcționalității (fără obstacole).

CAPITOLUL II – MINIME OBLIGATORII

- **Art. 4. Procente minime SV (conform RGU):**

ID	Funcțiune	SV minim (% teren)	Note
6.1.1	Administrative (birouri)	min. 15%	Rol decorativ
6.1.2	Administrative (speciale)	min. 10%	Rol protecție
6.2	Comerciale	2–5%	Rol decorativ/agrement
6.4	Culturale	10–20%	Include joc/odihnă



ID	Funcțiune	SV minim (% teren)	Note
6.6	Sănătate	N/A (reguli specifice)	10–15 mp/bolnav/copil
6.7	Sportive	min. 30%	-
6.8	Turism și agrement	min. 25%	În funcție de confort
6.9	Locuințe	N/A (după tip)	min. absolut 2 mp/locuitor
6.10	Industriale	min. 20%	Rol protecție (aliniamente)

- **Art. 4bis. Suprafață permeabilă minimă SP: 30%** din suprafața terenului pentru zonele de locuit.

CAPITOLUL III – SECHESTRARE CARBON ȘI UMBRIRE

- **Art. 5. Prioritizare:** SV trebuie să includă arbori, arbuști și perene. Gazonul este condiționat.
- **Art. 6. Arbori de umbrire:** Se încurajează plantarea arborilor cu coroană $\geq 4,0$ m la maturitate.
- **Art. 7. Întreținere:** Asigurarea volumului de sol și udării pentru supraviețuirea arborilor.

CAPITOLUL IV – PERMEABILITATE ȘI PREVENIREA BĂLTIRILOR

- **Art. 8. Principiu:** Apa se gestionează în incintă, evitând scurgerile necontrolate. Panta minimă în zone verzi este de 0.5%.
- **Art. 9. Definiție SP:** Include SV, pietriș natural, agregate nelegate, pavaje permeabile. NU include beton, asfalt sau suprafețe cu lianți.

CAPITOLUL V – SPAȚII VERZI PE TERASE / PESTE PLĂCI

- **Art. 10. Condiții:** Necesită verificare structurală, hidroizolație, barieră anti-rădăcini, drenaj și substrat tehnic adecvat.
- **Art. 11. Grosimi minime orientative substrat:**



- Perene joase: ~0,10 m
- Arbuști (< 3 m): ~0,30 m
- Arbori mici (< 10 m): ~0,60 m
- Arbori medii (< 15 m): ~1,50 m

CAPITOLUL VI – FAȚADE VERZI

- **Art. 13. Principiu:** Nu se stabilesc reguli, dar se încurajează ca soluție voluntară.

CAPITOLUL VII – DNSH ȘI ADAPTARE LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

- **Art. 14. DNSH (Do No Significant Harm):** Obligativ pentru proiecte finanțate din fonduri europene (PNRR).
- **Art. 15. Checklist DNSH minim:** Vizează apa, clima, economia circulară, poluarea și biodiversitatea.
- **Art. 16. Adaptare climatică:** Măsuri pentru ploi torențiale, caniculă, secetă și îngheț-dezghet.

CAPITOLUL VIII – DOCUMENTAȚII MINIME

- **Art. 17. Cerințe în DTAC/PUZ/PUD:** Plan SV, Plan SP + pluvial, detalii pentru terase/fațade verzi și fișa DNSH (unde e cazul).



ANEXA 7: REGULI PRIVIND AFIȘAJELE, RECLAMELE, PANOTAJUL ȘI MIJLOACELE DE PUBLICITATE

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

- **Art. 1. Scop:** Stabilește reguli locale pentru publicitate, vizând coerența cadrului construit, siguranța și protejarea peisajului urban.
- **Art. 2. Bază legală:** Se aplică în acord cu **Legea nr. 185/2013** și legislația privind autorizarea construcțiilor. Actele normative superioare primează.
- **Art. 3. Domeniu de aplicare:** Se aplică pe domeniul public și privat, pentru orice element vizibil din spațiul public (fațade, acoperișuri, împrejmuiri, mobilier urban etc.).
- **Art. 4. Regula “N/A”:** În absența unei politici locale specifice, se aplică direct legislația națională în vigoare. Marcajul “N/A” nu înseamnă permisiune necondiționată.

CAPITOLUL V – REGULI PRIVIND CULORILE ȘI MATERIALELE

Art. 17. Paleta cromatică – principii

- (1) În ZC se folosesc culori „temperate” (nuanțe naturale, minerale), cu saturație redusă/medie.
- (2) Sunt interzise culorile fluorescente, saturate excesiv și contrastele agresive pe fațade principale.
- (3) Se urmărește coerența în front: clădiri alăturate nu folosesc culori „discordante” fără justificare.

Art. 18. Paleta cromatică locală (DE ADOPTAT)

- (1) Paleta cromatică locală se definește prin Planșa A8.3 și include:

- a) culori admise pentru câmp fațadă;
- b) culori admise pentru ancadramente/profile;
- c) culori admise pentru soclu;
- d) culori admise pentru tâmplării;
- e) culori interzise.

- (2) Până la adoptarea prin HCL a unei palete cromatice specifice, se aplică Art. 17 și regulile de compatibilitate (Art. 8).



Art. 19. Materiale admise/condiționate/interzise (matrice locală)

(1) Matrice:

Material/finisaj	Regim	Observații / condiții locale
Tencuială minerală (netedă/fintă)	ADMIS	texturi: drișcuite fin, fără texturi proeminente.
Vopsele minerale/silicat/siliconice	ADMIS	paletă: conform paletii cromatice locale.
Piatră naturală (soclu/accente)	COND.	tipuri/zone: piatră locală pentru socluri și ancadramente în ZCP.
Cărămidă aparentă (tradițională)	COND.	doar tipologii: pentru reabilitări sau accente integrate arhitectural.
Metal fălțuit mat (învelitoare/accente)	COND.	culori permise: nuanțe de gri antracit, maro sau roșu-cărămiziu.
Sticlă (vitrine)	ADMIS	fără reflexie agresivă: COND.
Placaje ventilate compozite lucioase	INTERZIS	
Panouri tip “sandwich” pe fațade publice	INTERZIS	
PVC imitație lemn/piatră pe fațade	INTERZIS	
Policarbonat ondulat vizibil din spațiul public	INTERZIS	

Art. 20. Reguli pentru parterele comerciale (shopfront)



(1) Se recomandă proiect unitar pe clădire/tronson: vitrine, ancadramente, soclu, iluminat, firmă (corelare cu Anexa 7).

(2) Se interzic:

a) casete volumetrice dominante care obturează fațada;

b) "branding" integral cu panouri opace pe întreaga suprafață a parterului;

c) culori stridente care contravin paletelor locale / principiilor Art. 17.

(3) Materiale recomandate: lemn, metal vopsit mat, tencuieli minerale, piatră naturală la soclu.

CAPITOLUL VI – DOCUMENTAȚII MINIME ȘI CONDIȚII DE AVIZARE/CONTROL (MODEL LOCAL)

Art. 21. Documentație minimă pentru intervenții în ZC (după caz)

(1) Pentru intervenții ce afectează fațada spre spațiul public, solicitantul va depune, după caz:

a) planșe fațade (stare existentă + propus), cu cote și materiale;

b) studiu cromatic (culoare câmp, detalii, tâmplării, soclu) + mostre;

c) fotografiile din context (front stradal) + fotomontaj (unde e relevant);

d) detalii pentru vitrine/parter și pentru mascarea echipamentelor;

e) pentru termoizolații: detalii de ancadramente/glafuri/profile și rezolvarea scurgerilor/pluvialului.

(2) Formatul exact și numărul de exemplare: se depune la registratura primăriei, în 2 exemplare.

Art. 22. Zone cu regim special (patrimoniu)

(1) Pentru monumente istorice și pentru intervenții în zone de protecție / zone construite protejate, se obțin avizele obligatorii specifice domeniului, conform legislației aplicabile.

(2) În aceste cazuri, se pot impune cerințe suplimentare: relevu detaliat, expertize, proiect de restaurare, după caz.

Art. 23. Întreținere și conformare

(1) Proprietarii au obligația menținerii fațadelor în stare bună (curățare, reparare finisaje degradate, înlăturarea improvizațiilor).

(2) Elementele neconforme montate fără drept se aduc la conformare, în condițiile legii.



Art. 24. Dispoziții finale

(1) Prezenta anexă se aplică împreună cu Anexa 7 (publicitate/firmă). În caz de necorelare între firmă și tratamentul fațadei, se impune soluția care asigură integrarea arhitecturală și respectarea regulilor de protecție.

(2) Anexa poate fi actualizată prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerințelor legale privind inițierea, consultarea publică, avizarea și aprobarea.

ANEXA nr. 9 la RLU – REGULI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE, PORȚILE ȘI TRATAMENTUL FRONTULUI STRADAL

o. DATE DE IDENTIFICARE

- **UAT:** Comuna Băcia
- **Act aprobare RLU:** HCL nr. 34 / 2026
- **Act aprobare anexă (dacă separat):** N/A
- **Planșe aferente (recomandat):**
 - A9.1 Zonare aplicare (ZC / rest; ZCP – după caz) + fronturi stradale reprezentative
 - A9.2 Catalog tipologii împrejmuiri și porți (modele, materiale, detalii)
 - A9.3 Intersecții/colțuri: zone de vizibilitate și restricții (după caz)
 - A9.4 Împrejmuiri provizorii de șantier și organizare temporară (amplasamente/condiții)
 - A9.5 Excepții/condiționări speciale (utilități, infrastructuri, obiective sensibile) – după caz
 - A9.6 Checklist DNSH + prevenire și adecvare la schimbările climatice (pentru împrejmuiri/porți/front stradal) – după caz

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabilește reguli locale pentru:

a) tipuri de împrejmuiri (opace/transparente/gard viu), materiale și detalii de realizare;



- b) porți de acces și condiții de siguranță/funcționare;
- c) tratamentul frontului stradal (alinieră, coerență, transparență, integrare urbană);
- d) condiții speciale pentru colțuri de stradă și ieșiri auto (vizibilitate);
- e) împrejurimi provizorii de șantier (durată, aspect, întreținere);
- f) cerințe transversale pentru DNSH (Do No Significant Harm) și pentru prevenirea + adecvarea la schimbările climatice, aplicabile soluțiilor de împrejurimi/porți/front stradal (în special pentru proiecte finanțate/condiționate).

Art. 2. Bază de aplicare și ierarhia normelor

- (1) Împrejurimile se tratează ca elemente ale imaginii urbane; aspectul lor se supune aceluiași exigențe ca aspectul exterior al construcțiilor din incintă.
- (2) În caz de conflict între prezenta anexă și un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie (inclusiv condiții impuse de administratorul drumului/autoritatea competentă), se aplică prevederea cu rang superior / condiția obligatorie.
- (3) Regimul de autorizare/avizare pentru împrejurimi și porți se aplică “după caz”, conform legislației privind autorizarea executării lucrărilor.

CAPITOLUL II – DEFINIȚII (MINIM)

Articol	Definiție
(1)	Deșeuri municipale/asimilabile: deșeuri provenite din gospodăria și din activități similare (comerț, instituții), gestionate prin sistemul de salubritate.
(2)	Colectare separată: colectarea pe fracții (minim: rezidual, hârtie/carton, plastic/metal, sticlă, biodeșeuri – în funcție de sistemul local).
(3)	Platformă de deșeuri: spațiu amenajat pentru amplasarea recipientelor (la sol, în incintă dedicată, insulă, containere îngropate/semi-îngropate).
(4)	Incintă deșeuri: spațiu împrejmuit/închis (cu acces controlat) pentru recipiente, cu ecranare și igienizare.



Articol	Definiție
(5)	Management pluvial: ansamblu de măsuri pentru colectare, reținere, infiltrație, întârziere, preaplin și evacuare controlată a apelor meteorice.

CAPITOLUL III – DEȘEURI: PRINCIPII, COLECTARE SELECTIVĂ, AMPLASARE, SIGURANȚĂ

Art. 6. Principii obligatorii

- (1) Colectarea separată se asigură încă din faza de proiect: spații dedicate, acces pentru utilizatori, acces pentru autospeciale.
- (2) Platformele nu vor bloca traseele pietonale și nu vor intersecta periculos accesul la clădiri; se asigură compatibilitate cu trasee accesibile (corelare cu Anexa 11).
- (3) Platformele se proiectează astfel încât să prevină: mirosuri persistente, scurgeri, acumulări de apă, accesul animalelor, împrăștierea deșeurilor de vânt.
- (4) Pentru funcțiuni sensibile (educație, sănătate, locuire), se impune nivel sporit de ecranare/igienă/ventilație și amplasare atentă (Art. 12).

Art. 7. Tipuri admise de soluții (în funcție de sistemul local)

- (1) Platformă la sol (descoperită sau acoperită).
- (2) Incintă dedicată (împrejmuțată/închisă, ventilată).
- (3) Containere semi-îngropate / îngropate (după caz, cu condiții de hidrogeologie și mentenanță).
- (4) „Insulă”/punct de colectare modular (unde sistemul local o prevede).
- (5) Tipul standard preferat pe UAT: Incintă dedicată acoperită.

Art. 8. Frații minime și inscripționare

- (1) Sistemul de colectare separată se asigură conform organizării serviciului de salubritate local și obligațiilor aplicabile.
- (2) Pentru proiecte noi se recomandă minim următoarele fracții (dacă sunt colectate separat în UAT): rezidual; hârtie/carton; plastic/metal; sticlă; biodeșeuri.



(3) Recipientele se inscripționează clar; standard cromatic local: Se vor respecta culorile standard naționale/europene pentru fiecare fracție.

Art. 9. Amplasarea platformelor – reguli generale (fără distanțe impuse)

(1) Platformele se amplasează:

- a) accesibil utilizatorilor (trasee sigure, iluminate);
- b) accesibil autospecialelor, fără manevre periculoase (gabarite și acces după cerințele operatorului și administratorului drumului, după caz);
- c) astfel încât să nu obstrucționeze accesul PSI/ambulanță și să nu afecteze funcționarea incintei.

(2) Amplasarea se face evitând:

- a) zonele de ferestre/ventilații ale spațiilor de locuit și ale funcțiilor sensibile, fără măsuri de ecranare;
- b) zonele de joacă, traseele principale pietonale și intrările reprezentative;
- c) colțurile de vizibilitate la ieșiri auto.

(3) Distanțe minime față de clădiri/funcțiuni sensibile: Distanța minimă = 10 m, conform normelor sanitare în vigoare (Ordin MS nr. 119/2014) și HCL de aprobare a PUG.

(4) În lipsa unei valori locale, proiectantul va justifica amplasarea prin: ecranare, acoperire, drenaj, program de igienizare și orientare față de vânt/fluxuri.

Art. 10. Acces autospeciale și operare

(1) Se asigură traseu de acces autospecială (A12.1) fără a bloca trasee pietonale și fără risc pentru utilizatori.

(2) Se asigură spațiu de operare (ridicare/încărcare) în interiorul incintei sau într-o zonă controlată, fără a ocupa trotuare/alei înguste.

(3) Cerințe specifice operator (gabarite, raze de virare, poziții de preluare): se vor respecta condițiile din avizul tehnic emis de operatorul de salubritate.

Art. 11. Platforme: ecranare, mascare, materiale, igienizare

(1) Platformele trebuie să includă:

- a) suprafață rezistentă și ușor de curățat (impermeabilă sau tratată), cu pantă controlată;



b) soluție de drenaj/evacuare a apelor meteorice și a apelor de spălare (după caz), fără scurgeri pe domeniul public;

c) ecranare vizuală (gard, panouri, vegetație, incintă) și protecție la vânt;

d) măsuri anti-vectori (închideri, capace, acces controlat, curățenie).

(2) Acoperirea platformelor (copertină/închidere parțială) este recomandată în zonele rezidențiale și lângă funcțiuni sensibile.

(3) Materiale neadmise: improvizații, panouri instabile, elemente degradate, suprafețe care rețin lichide sau se fisurează ușor.

(4) Program de igienizare/dezinfecție/deratizare: programul de igienizare va fi cel prevăzut în contractul de salubritate.

Art. 12. Compatibilitate cu funcțiuni sensibile

(1) Pentru educație/sănătate/locuire:

a) se prioritizează amplasarea în zone secundare ale incintei, ferite de fluxurile principale;

b) se impune ecranare sporită și control al mirosurilor;

c) se evită amplasarea în proximitatea imediată a intrărilor principale și a spațiilor de recreere.

(2) Distanțe minime (dacă UAT le adoptă ca politică locală): 10 m, conform normelor sanitare în vigoare (Ordin MS nr. 119/2014).

(3) În lipsa distanțelor locale, se justifică prin: orientare, ecranare, acoperire, drenaj, program igienizare.

Art. 13. Containere îngropate/semi-îngropate – condiții minime

(1) Sunt admise numai dacă:

a) există aviz/accept al operatorului de salubritate;

b) condițiile hidrogeologice permit (nivel apă subterană, infiltrații);

c) sunt asigurate accesul tehnic și mentenanța.

(2) Se asigură drenaj, etanșări și prevenirea infiltrării apelor pluviale în sistem.

(3) Amplasarea evită rețelele edilitare și se corelează cu avizele utilităților.

CAPITOLUL IV – DEȘEURI DIN CONSTRUCȚII/DEMOLĂRI (C&D) – PRINCIPII



Art. 14. Organizare și prevenirea poluării

(1) Pe durata șantierului, se prevede zonă dedicată deșeurilor C&D, separată de platformele deșeurilor municipale, cu protecție la praf și scurgeri.

(2) Se asigură colectare separată pe categorii (în funcție de proiect): se va respecta Planul de management al deșeurilor din construcții și demolări aprobat la nivel de UAT.

CAPITOLUL V – MANAGEMENTUL APELOR PLUVIALE ÎN INCINTE

Art. 15. Principii obligatorii

(1) Apele pluviale se gestionează prioritar local, prin:

a) reducerea suprafețelor impermeabile nejustificate;

b) retenție/întârziere (detenție) și infiltrație acolo unde e posibil;

c) evacuare controlată (preaplin) către sistemul public, dacă există, conform avizului operatorului.

(2) Este interzisă deversarea necontrolată către domeniul public (scurgeri pe trotuar/carosabil) și direcționarea pluvialelor către vecinătăți fără acord și fără soluții legale.

(3) Se evită bălțirile în zone de acces, parcaje, platforme de deșeuri și pe trasee accesibile.

Art. 16. Colectare, retenție, infiltrație, preaplin

(1) Se prezintă „Planul management pluvial” (A12.3) care include:

a) suprafețe contributive (acoperiș, platforme, parcaje);

b) trasee de colectare (jgheaburi, rigole, conducte);

c) soluții de retenție/detenție (rezervoare, bazine, rigole, grădini de ploaie);

d) infiltrație (unde e permisă) – cu justificare geotehnică/hidrogeologică;

e) preaplin/evacuare controlată către sistemul public sau alt receptor legal, conform avizelor.

(2) Volume minime de retenție/detenție: Volumul minim = Se va asigura un volum de retenție de minimum 20 de litri pentru fiecare metru pătrat de suprafață construită și impermeabilă a incintei.

(3) Infiltrația este **CONDIȚIONATĂ**:

a) se evită în zone cu sol contaminat sau în imediata vecinătate a fundațiilor fără detalii de protecție;



b) se admite numai dacă nu generează umezeală în subsoluri și nu afectează stabilitatea.

Art. 17. Calitatea apelor și prevenirea poluării

(1) Apele din parcaje și zone cu trafic pot necesita pre-tratare înainte de infiltrație/evacuare (separatoare, filtre, zone verzi filtrante), în funcție de soluția tehnică și avize.

(2) Apele de spălare ale platformelor de deșeuri se gestionează controlat, fără infiltrare necontrolată.

CAPITOLUL VI – SUPRAFETE PERMEABILE ȘI SOLUȚII VERZI FUNCȚIONALE

Art. 18. Principii

(1) Se asigură suprafețe permeabile funcționale (spații verzi, zone infiltrante, pavaje permeabile stabile) corelate cu Anexa 6.

(2) Suprafața permeabilă minimă la nivel de incintă: Procentul permeabil minim = 30% din suprafața parcelei pentru zonele rezidențiale, conform Coeficientului de Suprafață Permeabilă (CSP) instituit prin RLU.

(3) Soluțiile permeabile trebuie să fie:

a) durabile, ușor de întreținut;

b) compatibile cu accesibilitatea (fără instabilitate pentru roți, fără denivelări);

c) compatibile cu utilizarea (trafic/îngheț-dezghet).

Art. 19. Pavaje permeabile și parcaje permeabile (unde e cazul)

(1) Se pot utiliza pavaje permeabile în alei/parcaje, cu condiția:

a) stabilității stratificației și a întreținerii (colmatare);

b) controlului scurgerilor și al preaplinului;

c) compatibilității cu accesibilitatea (trasee pietonale netede).

(2) Se recomandă separarea „traseului accesibil” de zonele cu pavaj foarte texturat/permeabil.

(3) Condiții locale pentru parcaje permeabile (zone admise, tipuri): Se încurajează utilizarea pavajelor permeabile pentru parcajele aferente funcțiunilor publice și de servicii, cu prioritate în UTR-M1.

Art. 20. Zone verzi funcționale (SUDS/NBS)



(1) Se încurajează soluții verzi funcționale:

- a) grădini de ploaie, rigole vegetate, șanțuri infiltrante controlate;
- b) plantări de aliniament pentru umbrire și reducerea insulelor de căldură;
- c) zone de retenție temporară în spații verzi (fără a afecta accesul).

(2) Întreținere: plan de întreținere obligatoriu (irigare, curățare rigole, decolmatare): Planul de întreținere este obligatoriu și se anexează la recepția lucrărilor.

CAPITOLUL VII – CORELĂRI OBLIGATORII CU ALTE ANEXE

Art. 21. Corelări

(1) Cu Anexa 6 (spații verzi): suprafețele verzi și rolul lor (decorativ/protecție/funcțional) se corelează cu soluțiile de retenție/infiltrație.

(2) Cu Anexa 5 (parcaje): soluțiile de parcaje, inclusiv cele permeabile, se corelează cu trasee, accesibilitate și management pluvial.

(3) Cu Anexa 11 (accesibilitate): platformele de deșeuri, rigolele, pavajele și traseele tehnice nu vor crea obstacole în coridorul accesibil.

CAPITOLUL VIII – MĂSURI SPECIFICE DNSH (Do No Significant Harm)

Art. 22. Principiu

(1) Pentru proiecte finanțate/condiționate de DNSH, solicitantul demonstrează respectarea DNSH conform cerințelor schemei de finanțare.

(2) DNSH se tratează procedural: fișă/declarație, specificații în caiete de sarcini, verificare la recepție.

Art. 23. Checklist DNSH minim (fără praguri inventate)

(1) Economie circulară: colectare separată funcțională + spații dedicate; plan C&D; evitarea amestecării fracțiilor – cerințele vor urma strict specificațiile schemei de finanțare aplicabile la data proiectului.

(2) Apă: prevenire poluare (platforme impermeabile, drenaj controlat), retenție/infiltrație justificată – cerințele vor urma strict specificațiile schemei de finanțare aplicabile la data proiectului.



(3) Poluare: control scurgeri, praf, miros; materiale cu emisii reduse unde e cerut – cerințele vor urma strict specificațiile schemei de finanțare aplicabile la data proiectului.

(4) Biodiversitate: protecție arbori existenți; evitarea degradării spațiilor verzi; compensări – cerințele vor urma strict specificațiile schemei de finanțare aplicabile la data proiectului.

(5) Documente minime (după finanțare): Declarație/Fișă DNSH, Plan management C&D, Nota management pluvial + adaptare climatică (Cap. IX), Specificații DNSH în caiete de sarcini – cerințele vor urma strict specificațiile schemei de finanțare aplicabile la data proiectului.

CAPITOLUL IX – MĂSURI SPECIFICE: ADECVAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENȚĂ)

Art. 24. Principiu: „incintă rezilientă”

(1) Proiectarea incintei trebuie să reducă riscurile la: ploi torențiale/băltiri/inundații locale, caniculă, secetă, îngheț–dezgheț.

(2) Soluțiile de deșuri și pluvial se proiectează împreună: platformele nu devin puncte de colectare a apei, iar drenajul nu spală contaminanți în sol.

Art. 25. Ploi torențiale și băltiri

(1) Se prioritizează retenția/detenția locală și preaplinul controlat.

(2) Se evită scurgerile către domeniul public; se verifică rutele apei în scenarii de ploaie intensă (A12.3).

(3) Zonele cu risc de băltire (intrări, parcaje, platforme de deșuri) se tratează prin pante/drenaj/rigole sigure.

Art. 26. Caniculă și secetă

(1) Se crește umbrirea și evapotranspirația prin vegetație funcțională, fără a afecta circulațiile.

(2) Se aleg specii și soluții de irigare/întreținere adaptate: se va utiliza catalogul de specii vegetale din Anexa 6.

(3) Se reduc suprafețele închise la culoare în zone expuse, cu prioritate în zonele centrale și de servicii (UTR-M1), prin utilizarea de materiale cu albedo ridicat.

Art. 27. Îngheț–dezgheț și întreținere iarnă

(1) Se evită detalii care formează gheață pe trasee și la platforme.



(2) Se prevede plan de întreținere (curățare rigole, decolmatare pavaje permeabile, deszăpezire): Planul de întreținere pe timp de iarnă este obligatoriu.

CAPITOLUL X – DOCUMENTAȚII MINIME (ANEXĂ DE CONTROL ÎN AVIZARE)

Art. 28. Cerințe minime în DTAC/PUZ/PUD (după caz)

(1) „Plan gospodărire incintă” (A12.1): amplasare platforme/recipienți, trasee pietonale (inclusiv accesibil), acces autospecială, ecranare.

(2) „Detalii tip deșeuri” (A12.2): materiale, drenaj, acoperire/ecranare, igienizare, acces.

(3) „Plan management pluvial” (A12.3): colectare, retenție/infiltrație, preaplin, evacuare controlată, prevenire poluare.

(4) „Plan permeabilitate/verde funcțional” (A12.4): suprafețe permeabile, soluții verzi, întreținere.

(5) Pentru proiecte DNSH/reziliență: documentele prevăzute la Art. 23–27, conform finanțării.

(6) Format și procedură UAT: Formatul și procedura vor fi definite prin regulamentul intern al compartimentului de urbanism.

Art. 29. Dispoziții finale

(1) Soluțiile se vor corela cu condițiile operatorilor de salubritate/utilități și cu normele sanitare aplicabile.

(2) Prezenta anexă se poate actualiza prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerințelor legale privind inițierea, consultarea publică, avizarea și aprobarea.

VOLUMUL III

ANEXA A -- GLOSAR DE TERMENI și ABREVIERI

GLOSAR DE TERMENI

Termen	Definiție
ALINIAMENTUL	Linia de demarcație între domeniul public și proprietățile private adiacente acestuia.



Termen	Definiție
APROBARE	Opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare se conferă documentațiilor putere de aplicare.
AVIZARE	Procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice sau al unui organism competent, având ca obiect analiza soluțiilor și indicatorilor prezentați prin documentațiile de urbanism.
ACTIVITĂȚI TERȚIARE	Activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - CAEN.
AXUL FAȚĂ DE CARE SE RAPORTEAZĂ REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME	Axul geometric al străzii, amplasat la jumătatea distanței dintre aliniamente, față de care se măsoară retragerile și se aplică regimul de înălțime.
ALINIEREA CLĂDIRILOR	Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă, care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta.
ANEXE ALE LOCUINȚELOR	Clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement; suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.
BAZA DE DATE URBANE	Structură complexă de date și informații organizate geospațial, esențială pentru implementarea eficientă a alocării statice și dinamice a funcțiilor, conformă cu PUG.



Termen	Definiție
CARACTER DE REGLEMENTARE	Însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate, specifică documentațiilor de urbanism.
CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI	Parte a zonei centrale care grupează servicii manageriale, financiare, profesionale, comerț, hoteluri, restaurante și alte activități economice și culturale.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	Raportul dintre suprafața construită desfășurată a tuturor planșelor și suprafața parcelei. Nu se includ subsolurile tehnice/garaje, balcoanele, terasele deschise, podurile neamenajabile.
COMERȚ	Structura spațiilor comerciale poate include: centre comerciale, supermagazine/hipermagazine, mari magazine, comerț de proximitate, comerț specializat etc.
COMERȚ EN GROS	Societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.
COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS	Filieră intermediară de depozite cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor.
CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU	Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor, care au o durată de existență limitată, precizată prin autorizația de construire.



Termen	Definiție
DEMISOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului, cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre. Se consideră nivel suprateran.
DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII	Modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.
ECHIPAMENTE PUBLICE	Dotări publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli, etc.).
ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC	Extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de finanțare (servicii private medicale, culturale, de cult etc.).
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR	Exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota terenului amenajat și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
INDICATORI URBANISTICI	Instrumente cantitative și calitative pentru controlul proiectării și al dezvoltării urbane (POT, CUT, Regim de înălțime, retrageri etc.).
MOBILIER URBAN	Elemente funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice (jardiniere, lampadare, bănci, fântâni etc.), destinate utilizării publice.
NIVEL	Spațiu construit suprateran sau subteran al unei construcții, delimitat de planșee.



Termen	Definiție
PLATFORME LOGISTICE	Grupări funcționale de importanță regională/internațională, situate în exteriorul localităților, în puncte de conexiune multi-modală.
PĂDURE URBANĂ	Zonă de vegetație arboricolă în interiorul sau proximitatea unei zone urbane, destinată recreerii și protecției mediului.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	Raportul dintre suprafața construită la sol (amprenta clădirii) și suprafața totală a parcelei, exprimat în procente.
PROTECȚIA MEDIULUI	Ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit, menținerea echilibrului ecologic și conservarea biodiversității.
PUNCT DE VEDERE (al Expertului în Urbanism)	Document tehnic care analizează încadrarea unui teren/proiect în prevederile PUG/PUZ, confirmă coordonatele și oferă concluzii privind morfologia și funcționalitatea urbană.
STUDIUL DE FEZABILITATE (pentru drumuri publice)	Documentație complexă care evaluează viabilitatea tehnică, economică, legală și de mediu a unui proiect de infrastructură rutieră.
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	Servicii publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli etc.).



Termen	Definiție
SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)	Servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale asigurate contra cost sau non-profit.
STRATEGIE DE DEZVOLTARE	Direcționarea pe termen scurt, mediu și lung a acțiunilor menite să determine dezvoltarea coerentă a unei localități sau a unui teritoriu.
STUDIUL DE ÎNCADRARE	Studiu pentru verificarea aplicării reglementărilor unei documentații de urbanism pe un lot specific, în contextul său urban.
SUBSOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată complet sub nivelul terenului amenajat. Se consideră nivel subteran.
TERITORIU ADMINISTRATIV	Suprafața geografică delimitată prin lege, aflată în administrarea unei unități administrativ-teritoriale (comună, oraș, municipiu, județ).
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)	Subdiviziune a teritoriului, delimitată cadastral, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică, având ca scop reglementarea urbanistică unitară.
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de urbanism, se determină funcțiunea dominantă prezentă și viitoare.
ZONĂ PROTEJATĂ	Zonă naturală sau construită, delimitată, determinată de existența unor valori de patrimoniu, a căror protejare prezintă interes public.



ANEXA B -- ABREVIERI

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
AC	Autorizație de Construire	Actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții.
ADC	Arie Construită Desfășurată	Suma suprafețelor tuturor nivelurilor unei clădiri, utilizată pentru calculul C.U.T.
ADI	Asociație de Dezvoltare Intercomunitară	Structură de cooperare a unităților administrativ-teritoriale pentru realizarea în comun a unor proiecte de dezvoltare.
APL	Administrație Publică Locală	Autoritățile deliberative (Consiliul Local) și executive (Primarul) de la nivelul comunelor, orașelor și municipiilor.
CAEN	Clasificarea Activităților din Economia Națională	Sistemul standard de clasificare a activităților economice utilizat în România.
CF	Carte Funciară	Document public care atestă dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra unui imobil.
CU	Certificat de Urbanism	Act de informare emis de administrația publică locală care face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al unui imobil.



Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
CUT (C.U.T.)	Coeficient de Utilizare a Terenului	Indicator urbanistic care exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
DJ	Drum Județean	Drum public care asigură legătura între reședința de județ și reședințele de municipii, orașe și comune.
DN	Drum Național	Drum public de interes național, care asigură legăturile rutiere majore la nivelul țării.
DNSH	Do No Significant Harm (A nu prejudicia în mod semnificativ)	Principiu european care impune ca investițiile să nu aducă prejudicii semnificative obiectivelor de mediu.
DS	Drum de Servitute	Cale de acces privată, constituită legal pentru a deservi una sau mai multe proprietăți care nu au acces direct la drumul public.
DTAC	Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire	Ansamblul de piese scrise și desenate care stă la baza emiterii Autorizației de Construire.
DU	Documentație de Urbanism	Ansamblul de documente (PUG, PUZ, PUD) care reglementează dezvoltarea spațială a unui teritoriu.



Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
EIA	Evaluarea Impactului asupra Mediului	Procedură prin care se evaluează efectele directe și indirecte ale unui proiect asupra mediului înconjurător.
HCL	Hotărâre a Consiliului Local	Act administrativ cu caracter normativ sau individual, adoptat de Consiliul Local în exercitarea atribuțiilor sale.
HG	Hotărâre de Guvern	Act normativ adoptat de Guvernul României pentru organizarea executării legilor.
IED	Industrial Emissions Directive	Directivă europeană privind emisiile industriale, care reglementează activitățile cu impact major asupra mediului.
IP	Instituții Publice	Ansamblul de organisme și structuri care exercită puterea publică la nivel central sau local.
IS	Indicatori Statistici	Date numerice utilizate pentru a măsura și analiza fenomene economice, sociale și demografice.
LMI	Lista Monumentelor Istorice	Inventarul oficial al monumentelor istorice clasate de pe teritoriul României, protejate prin lege.
MT	Ministerul Transporturilor	Autoritatea publică centrală responsabilă cu politicile în domeniul transporturilor.



Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
NECP	National Energy and Climate Plan	Planul Național Integrat în domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice.
NP	Normativ de Proiectare	Reglementare tehnică ce stabilește cerințele minime de performanță pentru proiectarea construcțiilor.
NZEB	Nearly Zero-Energy Building	Clădire cu consum de energie aproape egal cu zero, conform normelor europene.
OG	Ordonanță de Guvern	Act normativ cu putere de lege, emis de Guvern în baza unei legi speciale de abilitare.
OUG (O.U.G.)	Ordonanță de Urgență a Guvernului	Act normativ emis de Guvern în situații extraordinare, care intră în vigoare imediat.
PATJ	Plan de Amenajare a Teritoriului Județean	Documentație de urbanism strategică la nivel de județ.
PATN	Plan de Amenajare a Teritoriului Național	Documentație strategică la nivel național, care stabilește direcțiile de dezvoltare teritorială.
POT (P.O.T.)	Procent de Ocupare a Terenului	Indicator urbanistic care reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața parcelei.
PUD (P.U.D.)	Plan Urbanistic de Detaliu	Documentație de urbanism care detaliază reglementările PUG/PUZ la nivel de parcelă.



Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
PUG (P.U.G.)	Plan Urbanistic General	Documentație strategică de urbanism care reglementează dezvoltarea unei întregi localități.
PUZ (P.U.Z.)	Plan Urbanistic Zonal	Documentație de urbanism care detaliază reglementările PUG pentru o anumită zonă dintr-o localitate.
PUZ/PUD	Referință combinată (PUZ și PUD)	Se referă la oricare dintre cele două tipuri de documentații de urbanism de detaliere.
RGU	Regulamentul General de Urbanism	Act normativ care stabilește reguli generale de urbanism aplicabile la nivel național.
RLU (R.L.U.)	Regulament Local de Urbanism	Componenta scrisă a PUG sau PUZ, cu caracter de act normativ, care stabilește regulile de construire.
SEA	Evaluare Strategică de Mediu	Procedură de evaluare a efectelor potențiale asupra mediului ale planurilor și programelor.
SRE	Surse Regenerabile de Energie	Surse de energie care se regenerează natural (solar, eolian, hidro etc.).
SZF	Subzonă Funcțională	Subdiviziune a unei Zone Funcționale, cu reglementări specifice, mai detaliate.



Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
UAT	Unitate Administrativ-Teritorială	Formă de organizare administrativă a teritoriului României (comună, oraș, municipiu, județ).
UE	Uniunea Europeană	Uniune economică și politică a 27 de state membre situate în principal în Europa.
UTR (U.T.R.)	Unitate Teritorială de Referință	Subdiviziune a teritoriului unei localități, cu reglementări urbanistice omogene.
ZCP	Zonă Construită Protejată	Zonă delimitată, cu valoare culturală, istorică sau arhitecturală, supusă unui regim special de protecție.
ZF	Zonă Funcțională	Parte din teritoriul unei localități unde este stabilită o funcțiune dominantă (ex: locuire, industrie, servicii).
ZF/SZF	Referință combinată (ZF și SZF)	Se referă la oricare dintre cele două niveluri de zonificare funcțională.
ZRS	Zone de Reglementare Suplimentară	Zone suprapuse peste zonificarea funcțională, care impun restricții suplimentare (riscuri, protecții, servituți).

ANEXA C -- LEGISLAȚIE

I. TEMEI LEGAL GENERAL (PUG -- nucleu)

1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



2. Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.
3. HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU).
4. Ordin nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului.
5. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.
6. HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (SEA).
7. OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.
8. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
9. OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
10. HG nr. 1137/2023 privind programul multianual de finanțare pentru elaborarea/actualizarea PUG și RLU.
11. Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului.

II. REGLEMENTĂRI TEHNICE (naționale) -- PUG/PUZ/RLU

1. Ordin nr. 13/N/1999 -- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General (GP038/99).
2. Ordin nr. 21/N/2000 -- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism (GM-007-2000).
3. Ordin nr. 176/N/2000 -- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (GM-010-2000).
4. Ordin nr. 562/2003 -- Metodologie de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

(... restul listei de legislație urmează aceeași structură)

ANEXA D -- Sistemul de Codificare a Claselor și Funcțiunilor Constructive

Sistemul este organizat pe două niveluri ierarhice: **clase (K01-K10)** și **funcțiuni (KxxFyy)**.



Codificare	Denumire	Descriere
K01	Locuire	Include toate tipurile de locuințe, atât individuale cât și colective, permanente sau temporare.
K01F01	Locuință Individuală	Casă sau vilă destinată unei singure familii, cu teren aferent.
K01F02	Locuință Colectivă	Apartament într-un bloc de locuințe cu regim de înălțime variabil.
...
K02	Educație și Sănătate	Include clădiri destinate educației și sănătății, având cerințe specifice privind siguranța, igiena și accesibilitatea.
K02F01	Creșă	Unitate destinată îngrijirii și educației copiilor sub 3 ani, cu dotări speciale pentru siguranță și confort.
K02F02	Grădiniță	Instituție educațională pentru copii între 3 și 6 ani, cu spații dedicate activităților de învățare și joacă.
...
K03	Comercială, Servicii și Hotelieră	Include clădiri destinate activităților economice, comerciale, de servicii și turism.
K03F01	Centru Comercial	Spațiu de mari dimensiuni destinat comerțului cu amănuntul, incluzând magazine, food court și servicii complementare.



Codificare	Denumire	Descriere
...
Ko4	Industrială, Logistică și Energetică	Include clădiri și infrastructuri dedicate producției, distribuției și gestionării energiei.
Ko4F01	Fabrică	Unitate industrială destinată producției de bunuri și materiale, incluzând linii de producție și spații de stocare.
...
Ko5	Culturală, Recreativă și Sportivă	Include clădiri și spații destinate activităților culturale, de divertisment, recreere și sportive.
Ko5F01	Teatru	Clădire destinată spectacolelor artistice, având scenă, culise, foaier, zone de public și spații tehnice.
...
Ko6	Infrastructură de Transport	Include construcții destinate transportului public și privat, acoperind drumuri, căi ferate, aeroporturi și infrastructuri multimodale.
Ko6F01	Autostradă	Drum de mare viteză destinat exclusiv traficului motorizat, cu acces controlat.
...



Codificare	Denumire	Descriere
K07	Infrastructura Hidrotehnică și Portuară	Include construcții destinate gestionării apei și transportului naval, incluzând baraje, porturi și structuri de control hidrotehnic.
K07F01	Baraj	Construcție hidrotehnică destinată reținerii și gestionării apei pentru alimentare, irigații sau producție de energie.
...
K08	Infrastructura Urbană și Tehnico-Edilitară	Include construcții esențiale pentru funcționarea orașelor, asigurând gestionarea resurselor, utilităților și serviciilor publice.
K08F01	Stație de Tratare a Deșeurilor	Instalație destinată sortării, procesării și reciclării deșeurilor urbane și industriale.
...
K09	Agricolă și Mediu	Include construcții și infrastructuri destinate agriculturii, sustenabilității și protecției mediului.
K09F01	Fermă Agricolă	Infrastructură destinată cultivării plantelor și creșterii animalelor pentru producția agricolă.
...
K10	Parcuri și Spații Verzi	Include construcții și spații destinate recreerii, ecologiei și protecției mediului.



Codificare	Denumire	Descriere
K10F01	Parc Natural	Zonă protejată care conservă habitate naturale și biodiversitatea, destinată turismului sustenabil.
...