

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
COMUNA LUPAC, JUDEȚUL CARAȘ - SEVERIN**

CUPRINS:

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII
3. CONDIȚII DE APLICARE
4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
6. REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR
7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
8. OBSERVAȚII

III - PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII

L – ZONĂ DE LOCUIT

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

C – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

G – ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele teritoriului administrativ al comunei Lupac.

1.1 Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

1.2 Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zone și subzone ale acesteia.

1.3 Avizarea sau aprobarea unor documentații de urbanism ale căror prevederi referitoare la amplasament, funcțiune, volumetrie și aspectul arhitectural, materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică încalcă, după caz, Codul Civil, legislația specifică privind dreptul de proprietate, sănătatea și siguranța populației, mediul, protecția patrimoniului de orice natură sau protecția peisajului este interzisă.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Lupac.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în condițiile legislației în vigoare.

4.2. În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului este necesară elaborarea de planuri urbanistice zonale pentru:

- c) parcurile industriale, parcurile de activități sau tehnologice;
- d) zonele destinate hipermagazinelor și/sau parcurilor comerciale;
- e) zonele de producție;
- g) zonele de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi;
- h) infrastructura de transport;
- i) zonele supuse restructurării sau regenerării urbane;

k) alte zone stabilite de autoritățile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere funcțional și morfologic sau pentru suprafețe mai mari de 10.000 mp.

Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general. În prezentul PUG au fost identificate 5 areale pe care se vor întocmi PUZ-uri, în special pentru locuințe. Aceste amplasamente se află în imediata apropiere a satului Lupac, respectiv Clocotici. Planurile urbanistice pentru aceste amplasamente vor trebui să stabilească trama stradală, retragerile față de aliniament, asigurarea echipării tehnico-edilitare, dotările socio-economice necesare.

Recomandări pentru planurile urbanistice propuse a se realiza ulterior, pe amplasamentele delimitate în prezentul plan urbanistic general:

PUZ1 - considerat a fi cel mai important, se va realiza pe terenurile aparținând consiliului local și vizează realizarea de locuințe pentru tineri, de asemenea, se recomandă a se realiza și o zonă de spații verzi (zonă de picnic) de-a lungul r. Lupac și a DJ581. În zona adiacentă DJ581 aliniamentele/gardurile se vor amplasa la 24,00m. din axul drumului județean. Se recomandă a se construi în regim continuu format din locuințe înșiruite sau locuințe cuplate având la aliniament înprejmuiri din zidărie. Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament, și vor avea un regim de înălțime de P+1. Având în vedere că acest PUZ va reglementa terenurile primăriei se propune ca finanțarea documentației de urbanism precum și realizarea rețelelor edilitare să fie asigurate din bugetul primăriei. De asemenea, există posibilitatea atragerii unor fonduri guvernamentale pentru dezvoltarea acestei zone (**Programului Renașterea satului românesc, Legea 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală**). Pentru asigurarea unei imagini coerente a zonei și mai ales având în vedere că această zonă constituie zona de intrare în localitate se propune a se realiza unu sau două modele de case care să fie construite în această zonă. Acest PUZ constituie una dintre principalele priorități de extindere ale localității, mai ales datorită amplasamentului său în continuarea actualului intravilan a satului Lupac și a posibilității racordării la rețelele acestuia.

PUZ2 – se va realiza în apropierea satului Clocotici și propune realizarea unor locuințe de weekend. În zona adiacentă DC75 aliniamentele/gardurile se vor amplasa la 22,00m. din axul drumului județean. Se recomandă a se construi locuințe izolate retrase față de aliniament, care vor avea un regim de înălțime de P+M. Se recomandă

a se lăsa posibilitatea ca echipamentele tehnico-edilitare să fie extinse și pentru **PUZ4 și 5**.

PUZ3 – se va realiza în apropierea satului Lupac în zona La Crucea Albă și își propune realizarea de locuințe. În zona adiacentă DJ581 aliniamentele/gardurile se vor amplasa la 24,00m. din axul drumului județean. Se recomandă a se construi locuințe izolate retrase față de aliniament, care vor avea un regim de înălțime de P+1.

PUZ4 și PUZ5 – se vor realiza în apropierea satului Clocotici și își propun realizarea unor locuințe de weekend. În zona adiacentă DC75 aliniamentele/gardurile se vor amplasa la 20,00m. din axul drumului comunal. Se recomandă a se construi locuințe izolate retrase față de aliniament, care vor avea un regim de înălțime de P+M. De asemenea, se propune a se realiza o zonă verde în zona de intersecția dintre cele 3 planuri urbanistice.

Pentru toate zonele în care s-a propus realizarea de PUZ-uri, indicatorii urbanistici vor respecta valorile indicatorilor specifici zonei de locuințe, conform prezentului regulament și a planșelor de reglementări.

Finanțarea PUZ - urilor 2, 3, 4, 5 se va realiza din surse private, prin asocierea proprietarilor de terenuri interesați de dezvoltarea acestor zone. În cazul acestor planuri urbanistice autoritățile vor urmări rezervarea de terenuri necesare realizării echipamentelor tehnico-edilitare, a circulațiilor cât și pentru realizarea unui spațiu verde în cadrul PUZ 5. Propunerile de perspectivă prevăd racordarea acestor noi trupuri la rețelele tehnico-edilitare din satele Lupac (pentru PUZ 3 – stație de pompare și stație de pompare ape uzate), respectiv satul Clocotici (pentru PUZ 2, 4, 5 – foraj și un rezervor).

Etapizarea dezvoltării acestor planuri urbanistice prevede ca în prima etapă să se realizeze PUZ 1, plan în care primăria comunei Lupac va avea rolul dezvoltatorului, și al reglementatorului zonei. Astfel primăria va întocmi documentația de urbanism, va asigura echiparea edilitară a terenurilor, va amenaja spațiile verzi și cele pentru picnic, va realiza re parcelarea terenurilor pe care le va pune la dispoziție tinerilor, sau specialiștilor.

Etapă următoare prevede realizarea PUZ - ului nr. 2, la intrarea în satul Clocotici. În cadrul acestui plan primăria va avea rolul coordonatorului și al inițiatorului acestei dezvoltări, ea va pune bazele unei asociații între proprietarii de terenuri din

zona afectată, va asigura buna funcționare a acestei asociații se va asigura că se vor rezerva terenuri pentru rețelele tehnico – edilitare, va urmări implementarea reglementărilor propuse și va monitoriza realizarea noii dezvoltări. Dezvoltarea acestei zone a fost gândită a se dezvolta etapizat, astfel după ocuparea și construirea terenurilor libere din cadrul PUZ2, se vor demara planurile pentru PUZ4 (zona adiacentă DC75) și apoi pentru PUZ5 (zona din spatele acestor două PUZ - uri). Pornind de la situația actuală, a faptului că actualmente în zonă există numeroase anexe agricole transformate în locuințe, utilizate sezonier, propunem ca în continuare să se păstreze această funcțiune de locuințe/anexe de mici dimensiuni utilizate sezonier care pot fi asimilate unor locuințe de vacanță/sezoniere sau anexe agricole cu condiția respectării prevederilor OMS 536/1997 privind mediul de viață ale populației. De asemenea, se va prezerva și imaginea specifică acestei zone formată din mici construcții risipite printre fânețe și livezi.

Pentru PUZ 3 primăria va avea același rol ca și în cazul PUZ – urilor din zona Clocotici.

PROPUNERE ETAPIZAREA DEZVOLTĂRII PUZ - URILOR PROPUSE PRIN PUG

PUZ	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10
PUZ 1										
PUZ 2										
PUZ 3										
PUZ 4										
PUZ 5										

	formare asociere actori interesați
	efectuare proiecte tehnice, avize, asigurare fonduri
	efectuare lucrări de infrastructura

Rolul CL de dezvoltator - **PUZ 1**

Rolul CL de coordonator, mediator, inițiator - **PUZ 2, 3, 4, 5**

II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

Intravilanul și terenurile agricole

5.1 Construcțiile se amplasează de regulă în intravilanul localităților, în cazuri excepționale pot fi amplasate în extravilan.

5.2 Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice.

5.3 (2) Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă. Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație

Zone protejate naturale și construite

5.4 Pe teritoriul administrativ al localității Lupac nu au fost identificate zone naturale sau zone construite protejate.

5.5 În cazul identificării unor areale naturale, sau a unor zone construite protejate se vor aplica prevederile legislației în vigoare la momentul respectiv, referitoare la posibilitățile de construire în aceste zone.

5.6 Prin prezentul PUG au fost identificate câteva areale care păstrează încă caracteristici specifice modului de viață din această comunitate. Astfel în aceste zone cu valoare ambientală se vor păstra caracteristicile arhitecturii tradiționale, iar noile construcții vor încerca să nu creeze o notă discordantă cu aceasta.

5.7 În conformitate cu prevederile Legii Apelor 107/1996 și cu prevederile RGU privind evitarea amplasării construcțiilor în zonele inundabile se instituie fâșii de

protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și de asigurare a accesului la albiile minore.

5.8 Este interzisă includerea pădurilor în intravilan. În conformitate cu prevederile Codului Silvic al României sunt considerate păduri, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori, aceștia trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m. la maturitate în condiții normale de vegetație.

Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice

5.9 Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți, etc.), cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

5.10 În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecările de teren, nisipurile mișcătoare, terenurile mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.11 Pentru zonele afectate de alunecări de teren se prevăd următoarele măsuri: colectarea eficientă a apelor de suprafață prin lucrări agrotehnice și hidrotehnice realizarea de lucrări hidroameliorative, pedoameliorative (nivelare, terasare) pentru îmbunătățirea drenajului natural al substratului; fixarea alunecărilor prin înființarea unor plantații pomicole noi și extinderea celor vechi, sau împăduriri; interceptarea izvoarelor de coastă prin lucrări de captare (puțuri, tubulaturi orizontale), canalizarea la baza versanților din podiș; stoparea înaintării și extinderii alunecărilor prin realizarea unor ziduri de sprijin și contraforturi; interzicerea executării arăturilor conform liniei de pantă și reconsiderarea agrotehnicilor de lucru; evitarea suprapășunatului în zonele ce pot provoca alunecări de teren; monitorizarea continuă a suprafețelor cu risc la alunecări de teren, torențialitate, ravenare; însămânțarea cu specii cu talie mică și medie, care să compactizeze covorul vegetal ierbos și să reducă eroziunea în suprafață și eroziunea liniară;

5.12 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.13 În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.14 În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură.

5.15 Se vor prevedea perdele vegetale de protecție față de depozitul de deșeuri, și de asemenea, se va evita construirea de locuințe în zona de protecție sanitară a acestuia.

5.16 În zona fostei exploatare miniere și a terenurilor posibil a fi afectate de alunecări de teren pentru obținerea autorizației de construire este necesar elaborarea unui studiu geotehnic, care să stabilească condițiile de construire în zona respectivă și măsurile pentru evitarea unor posibile accidente.

6. REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

6.1 Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul afectat de o operațiune de parcelare cuprinde părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți. În cazul parcelărilor se recomandă ca, deținătorii terenurilor cuprinse în această operațiune să cedeze în beneficiul public suprafețe de teren necesare realizării obiectivelor de utilitate publică. Aceste schimburi necesare viabilizării terenurilor vor crește valoarea acestora și vor asigura posibilitatea unor dezvoltări funcționale durabile.

În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari, valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) se va raporta la parcela inițială, înainte de dezmembrare.

Se recomandă ca valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) să nu fie atinși în mod simultan.

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 10 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 15 m pentru clădiri izolate;
- b) adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- c) suprafața parcelei de minimum 500 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 700 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 900 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 1000 mp);
- d) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade.

În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

6.2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

În prezentul regulament au fost detaliate utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise pentru fiecare zonă, subzonă funcțională, respectiv unitățile teritoriale de referință.

Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului PUG, utilizări care creează incompatibilități funcționale, nu vor fi admise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări

Conformarea volumetrică rezultă din aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT, RH) stabiliți pentru fiecare unitate teritorială de referință corelați cu indicii zonei în care se amplasează construcția. Acest principiu se aplică pentru conservarea specificului țesutului tradițional cât și pentru crearea unor zone noi omogene din punct de vedere volumetric.

Orice derogări în ceea ce privesc utilizările admise, volumetriile și indicii urbanistici se pot face conform legislației în vigoare, prin realizarea unor Planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

În cazul realizării de noi construcții precedate de desființarea construcțiilor existente se va impune respectarea pentru noile construcții a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

6.3 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Pentru autorizarea construcțiilor situate în zone expuse riscurilor naturale, regimul de înălțime va fi stabilit prin studii geotehnice însă fără a depăși regimul maxim de înălțime stabilit prin prezentul regulament pentru zona în care se încadrează noua construcție.

6.4 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Pentru autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității este obligatorie asigurarea dotărilor tehnico-edilitare minime și anume alimentarea cu energie electrică;

În intravilanul localității se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu respectarea normelor sanitare în vigoare. De asemenea, noile construcții se vor brânșa la rețelele de utilități care vor fi realizate în zonă. Se admite și alimentarea cu apă potabilă din cișmele stradale.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă/spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

6.5 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele existente precum și cele propuse a se construi se vor amplasa în subteran.

6.6 Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință, în parte, ținând cont de categoria drumului, caracteristicile țesutului urban și funcțiunea zonei.

Modificarea retragerilor construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

6.7 Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Sunt permise derogări de la retragerile minime stabilite prin prezentul regulament cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

6.8 Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creșterii de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Este interzisă eliminarea vegetației înalte mature și care nu constituie un risc pentru locuitori. Prin arbori maturi se înțeleg arborii cu peste 5,00 metrii înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.

6.9 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului. În acest scop se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Conformarea construcției,
- Materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare,
- Culorile ansamblului și ale detaliilor,
- Conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

În zonele deja construite din vatra satelor existente se recomandă a se păstra caracteristicile cadrului construit specific (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total)

6.10 Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza conform reglementărilor stabilite pentru fiecare unitate teritorială de referință.

În vederea conservării caracterului zonelor rurale se recomandă realizarea unor împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

6.11 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 din Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

6.12 Accese pietonale și piste pentru bicicliști

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În momentul reabilitării drumului județean și a drumurilor comunale se recomandă a se rezerva spații necesare realizării pistelor de bicicliști.

6.13 Parcaje

În funcție de destinația, de capacitatea construcției și în conformitate cu normativele în vigoare se va stabili numărul minim de locuri de parcare care trebuie realizate.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, excepție făcând instituțiile publice, spațiile comerciale, spațiile verzi care vor trebui amenajate în afara circulațiilor publice

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Necesarul de parcaje (conf. Regulamentului General de Urbanism)

Construcții administrative

- un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unitățile de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unitățile de 400-600 mp;

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Construcții de cult – se vor amenaja minim 5 locuri de parcare

Construcții de cultură

Expoziții, muzee, târguri - se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ

- 3, 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Construcții de sănătate

- un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%

Construcții sportive

Stadioane, patinoare un loc de parcare la 30 de persoane

Sali de sport, complexuri sportive cate un loc de parcare la 5 – 20 de locuri

Construcții și amenajări de agrement

- un loc de parcare pentru 10 – 30 de persoane

Construcții de turism

Pentru moteluri se va asigura 4 – 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Construcții de locuințe

Minim un 2 locuri de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu

6.14 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile aliniatul (2) construcțiile dispuse în zonele construite cu valoare ambientală sau a căror orientare este determinată de specificității culturale și istorice de amplasare și de configurare.

6.15 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică

6.16 Amplasarea față de drumuri publice

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alineatul de mai sus, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

6.17 Norme de protecție sanitară

Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m. de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m. de ferestrele locuințelor.

La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici unități de servire a publicului (birouri, cabinete), cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort.

Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură

protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m., amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m. de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe etc.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.

Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m. față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Sursele de apă de suprafață (râuri, lacuri naturale sau de acumulare) vor fi protejate de activitățile umane majore (industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement).

Nu se admite amplasarea locuințelor la o distanță mai mică de 5,00m. față de albia pâraurilor pentru cursurile de apă ce au o lățime sub 10,00 m.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, cu atenție la formaldehidă, azbest și radon și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare

În cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

7.1 Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire **omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.**

7.2 În prezentul PUG definirea unei unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) situarea în zone deja construite, sau cu valoare ambientală.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

7.3 Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII

IS – zonă instituții și servicii

L - ZONĂ DE LOCUIT

L1 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone constituite;

L2 – subzona caselor de vacanță și de weekend

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 – subzona verde - spații publice plantate

V2 – subzona verde - spații de agrement loisir și sport

C - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (căi rutiere)

G - ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 - subzona cimitirelor

G2 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală

8. OBSERVAȚII

8.1 Indicarea unităților teritoriale de referință este realizată în planșa de reglementări urbanistice (scara 1/5.000).

8.2 Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

8.3 În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de parament și finisaje care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public.

III – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**IS - ZONĂ INSITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE****GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona instituțiilor și serviciilor publice cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalei artere de circulație (DJ581). Această zonă cuprinde centrul satului Lupac, dezvoltat de-a lungul DJ581 fiind formată din principalele instituții ale localității.

Din punct de vedere funcțional zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice (școli, grădinițe, after-school-uri, dispensare, cămine culturale, poștă, etc.);
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul, supermarketuri, piețe agro-alimentare și de suveniruri
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- locuințe cu partiu obișnuit

- spații verzi amenajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- se interzice localizarea localurilor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, școli și de biserici;
- clădirile care au funcțiune comercială, vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor mai mult de 5 capete porcine și 5 capete bovine
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- Pentru zona instituțiilor și serviciilor publice se recomandă amplasarea construcțiilor pe parcele în regim înșiruit.
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, se recomandă ca terenul să aibă **minim 800 mp**, cu un front la stradă de **minim 20 metri**;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având **minim 500 mp** și un front la stradă de **minim 10.00 metri** în cazul construcțiilor înșiruite, **12.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Având în vedere caracterul zonei, format din construcții înșiruite/cuplate dispuse pe aliniament, se propune ca și noile inserții să fie dispuse pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă să nu depășească distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii.
- Amplasarea construcțiilor pe teren va ține cont de relief, de modul tradițional de dispunere, precum și de orientarea față de punctele cardinale.
- Ieșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațade nu este permisă;
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime ce nu va depăși 20.00 metri pe latura comună.
- Se admite retragerea față de aliniament pentru facilitarea creării unor piețe sau degajamente amenajate, în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă.

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

- Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de **maxim 20.00 metri**;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri** pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

- Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților.
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe.
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, excepție făcând instituțiile publice, spațiile comerciale, spațiile verzi care vor trebui amenajate în afara circulațiilor publice
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a art. 5.13 - Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisă este **P+1** (cca. 7,00m) excepție făcând turlele construcțiilor de cult
- Excepție face de asemenea, și blocul de locuințe care are un regim de înălțime de P+2 (cca. 10,00m)
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- În zonele deja construite din vatra satelor existente se recomandă a se păstra

caracteristicile cadrului construit specific (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total).

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale.
- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.
- Nu se vor utiliza finisaje noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate). Este interzisă imitarea materialelor naturale.
- Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi).
- Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.
- Este interzisă schimbarea parțială sau totală a elementelor arhitecturale ale clădirilor, inclusiv a decorației, a elementelor de modernizare (proporția și forma diferitelor profiluri care decorează un element de arhitectură) sau a golurilor ca număr, poziție, formă, dimensiuni sau proporții.
- Raportul plin/gol se va adapta tipologiei locale iar golurile nu vor depăși 30% din fațada orientată spre spațiul public.
- Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.). Nu se admite tâmplăria confecționată din metal sau plastic, obloanele rulante, cărămida de sticlă, policarbonatul.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, grilaje, copertine) vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale. Nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din material plastic.
- Este interzisă schimbarea parțială sau totală a sistemului de acoperire al clădirii, inclusiv a formei, a pantelor, a sistemului structural sau de iluminare naturală prin acoperiș, a materialelor de învelitoare ca textură și cromatică;

- Se recomandă formele simple în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două ape, cu un unghi de 45 grade. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse.
- Înnelitoarea se va conforma și ea tradiției locale, fiind alcătuită din materialele tradiționale (ceramică exclusiv roșie și lemn). Nu se admit învelitori metalice (tablă lisă, cutată, profilată etc.), azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, străine de tradiția locală (albastru, verde, gri, roșu lucios etc.).
- Iluminarea mansardei se va face prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei.
- Este interzisă realizarea de volume neconforme tradiției locale, tâmplăriei confecționată din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc.
- Gurile de ventilare a podurilor se vor conforma după modelele existente.
- Timpanul va fi din zidărie tencuită, lemn (șiță);
- Sunt interzise realizarea coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice sau din beton și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public.
- Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.
- Zidurile de sprijin (după caz), drumurile, aleile, platformele, spațiile de parcare vor fi realizate din materiale tradiționale locale – pământ compactat, dalaje piatră, piatră spartă, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite betonul aparent, îmbrăcămințile asfaltice etc.;

Reguli particulare pentru comerț

- cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea

compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează a se integra.

- Este admisă și recomandată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente.

- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.
- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp.**
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.
- În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 15% pentru spațiile verzi

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- În vederea conservării specificului zonei se recomandă realizarea unor împrejurimi tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor. Acestea vor fi opace, realizate din materiale locale și vor avea o înălțime de 2,00m.
- Porțile vor fi realizate din lemn, conform specificului local, având o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice.
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță).
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

- pentru funcțiuni publice, **POT max. = 70%**
- pentru construcțiile având funcțiunea de locuire, **POT max. = 60%**

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

- pentru funcțiuni publice, **CUT = max. 1,4**
- pentru construcțiile având funcțiunea de locuire, **CUT max. = 1,2**

L – ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: permanente sau temporare (case de vacanță)
- caracterul țesutului:
 - omogen rezidențial,
 - neconstruit, în formare

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul străzii:
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- volumetria; regim de construire: discontinuu, continuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a comunei prin:

- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, de noi locuințe individuale pe baza unor operațiuni de reparcelare.

Zona de locuit se compune din următoarele unități de referință:

L1 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone constituite;

L2 – subzona caselor de vacanță și de weekend

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

L1 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone constituite; cu fronturi stradale continue, în care se va păstra modul de construire și conformare tradițional

L2 – subzona caselor de vacanță și de week-end situate în extinderile intravilanului
Casele de vacanță și locuințele de weekend

1. casele de vacanță nu trebuie să fie confundate cu a doua rezidență de care diferă prin faptul că:

- nu sunt locuite permanent;
- au o arie construită desfășurată mai redusă decât o locuință permanentă;
- **indicii urbanistici maximi (obișnuiți în alte țări europene), indiferent dacă regimul de înălțime este P sau P+1 sunt POT=20%, CUT = 0,2 mp. ADC/mp. teren**

- au nevoie un cadru natural de calitate
- au un cadru construit specific, cu dispunere liberă a clădirilor (lotizări pe principii peisagistice, nu cu geometrii și linearități urbane)
- terenul caselor de vacanță trebuie să poată asigura parcare pentru 1-2 automobile și să asigure discreția și confortul utilizării;

2. grupările de case de vacanță trebuie să beneficieze de alimentare cu apă, canalizare și electricitate, fie prin racordare la rețele publice, fie în mod independent, nu au nevoie de echipamente publice ci numai accesibilitate la unele dintre serviciile turistice, medicale și personale, de comerț și alimentație publică, de unele amenajări pentru sport și recreere în spații acoperite și/sau descoperite;

3. din motive de securitate, grupările de case de vacanță este bine să fie grupate în apropierea unor zone locuite permanent;

4. se interzice amplasarea în zone cu risc de inundații, de torenți, de alunecări de teren și de incendii de pădure;

Zonele în care s-a propus realizarea locuințelor de vacanță și de week-end **(L2)** sunt formate actualmente din arealele ocupate cu anexe agricole care au fost transformate de-a lungul timpului, în locuințe, utilizate sezonier. Pentru preservarea imaginii specifice a acestor mici anexe agricole/locuințe precum și pentru asigurarea unei dezvoltări planificate și asigurarea echipării cu infrastructura necesară asigurării unor condiții moderne de locuit, cât și pentru evitarea degradării mediului natural s-a optat pentru introducerea acestor terenuri în intravilan, putându-se astfel reglementa mai ușor această dezvoltare.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru L1

- Locuințe individuale cu maximum P+1+M niveluri în regim de construire preponderent continuu (cuplat sau înșiruit);
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (mic comerț, grădinițe);
- Spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- Ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- Amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;

Pentru L2

- Locuințe individuale cu maximum P+1 sau P+M niveluri în regim de construire discontinuu (izolat);
- Case de vacanță, pensiuni agroturistice;
- Amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (mic comerț);
- Anexe agricole cu respectarea prevederilor OMS 536/1997

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru L1+L2

- Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii

geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;

- Anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 536/1997), este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii cu excepția garajelor

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru L1+L2 se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor mai mult de 5 capete porcine și 5 capete bovine
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru L1

- Se păstrează caracteristicile țesutului tradițional existent cu condiția respectării condițiilor de construibilitate ale parcelelor.

- În cazul comasării mai multor parcele, fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional, și a modului de construire continuu;

Noile parcelari se vor realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:

Pentru L1

- Suprafața minimă de 500 mp și un front minim 10,00 metri pentru construcțiile înșiruite, respectiv 700 mp și 12,00 metri pentru construcțiile cuplate, în cazul construcțiilor izolate parcela va avea minim 800 mp și un front minim 12,00 metri;

Pentru L2

- Suprafața minimă de 1000 mp și un front minim 12,00 metri pentru construcțiile cuplate;

Pentru L1 și L2

- În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru L1:

- Se interzic retragerile de la aliniament; este obligatorie completarea cu construcții noi a aliniamentului la stradă acolo unde acesta este neconstruit

Pentru L2

- Având în vedere caracterul acestor clădiri se impune retragerea acestora față de aliniament cu o distanță de minim 15.0 metri pentru asigurarea intimității.
 - În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Pentru L1 și L2

- Pentru zonele neconstruite situate în zona drumului județean se va asigura o

retragere de 24,00 metri din axul drumului județean conform OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

- Amplasarea construcțiilor pe teren va ține cont de relief, de modul tradițional de dispunere, precum și de orientarea față de punctele cardinale
- Ieșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațadă nu este permisă;

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

Pentru L1

- Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Pentru L2

- Nu se vor dispune clădirile în sistem înșiruit sau cuplat, și nu se vor dispune pe limita de proprietate. De asemenea, este interzisă realizarea de calcane vizibile din spațiul public.
- Retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3,0 metri, recomandat 5,0 metri, retragere care se va majora în cazul foselor septice, a puțurilor de alimentare cu apă, sau a anexelor pentru creșterea animalelor, în conformitate cu prevederile OMS 537/1997.

Pentru L1

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de **maxim 20.00 metri**;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri** pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragere care se va majora în cazul foselor septice, a puțurilor de alimentare cu apă, sau a anexelor pentru creșterea animalelor, în conformitate cu prevederile OMS 537/1997.
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru L1

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU și a articolului 5.13 Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru L1,

- Înălțimea maximă admisă este **P+1+M** (cca. 8,00m) excepție făcând turlele construcțiilor de cult.
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu.
- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Pentru L2

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+1, P+M (6.00 metri la cornișă);**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru L1 și L2

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.
- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.
- Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asphalt, materiale plastice, etc.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.
- Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două ape, cu un unghi de 45 grade. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse.
- Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și

construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

Pentru L1

- În zonele deja construite din vatra satelor existente se recomandă a se păstra caracteristicile cadrului construit specific (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total).
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale.
- Nu se vor utiliza finisaje noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate). Este interzisă imitarea materialelor naturale.
- Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi).
- Este interzisă schimbarea parțială sau totală a elementelor arhitecturale ale clădirilor, inclusiv a decorației, a elementelor de modernură (proporția și forma diferitelor profiluri care decorează un element de arhitectură) sau a golurilor ca număr, poziție, formă, dimensiuni sau proporții.
- Raportul plin/gol se va adapta tipologiei locale iar golurile nu vor depăși 30% din fațada orientată spre spațiul public.
- Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.). Nu se admite tâmplăria confecționată din metal sau plastic, obloanele rulante, cărămida de sticlă, polycarbonatul.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, grilaje, copertine) vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale. Nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din material plastic.
- Este interzisă schimbarea parțială sau totală a sistemului de acoperire al clădirii, inclusiv a formei, a pantelor, a sistemului structural sau de iluminare naturală prin acoperiș, a materialelor de învelitoare ca textură și cromatică;
- Învelitoarea se va conforma și ea tradiției locale, fiind alcătuită din materialele tradiționale (ceramică exclusiv roșie și lemn). Nu se admit învelitori metalice (tablă lisă, cutată, profilată etc.), azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, străine de tradiția locală.
- Iluminarea mansardei se va face prin timpan sau prin ferestre tip luminator,

care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei.

- Este interzisă realizarea de volume neconforme tradiției locale, tâmplăriei confecționată din metal sau plastic, geam armat, polycarbonat etc.
- Gurile de ventilare a podurilor se vor conforma după modelele existente.
- Timpanul va fi din zidărie tencuită, lemn (șiță);
- Sunt interzise realizarea coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice sau din beton și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public.
- Zidurile de sprijin (după caz), drumurile, aleile, platformele, spațiile de parcare vor fi realizate din materiale tradiționale locale – pământ compactat, dalaje piatra, piatră spartă, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite betonul aparent, îmbrăcămintile asfaltice etc.;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.
- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **50 mp.**
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; astfel minimum **25%** din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde – pentru **L1**. Pentru **L2** procentul minim de spații verzi va fi de **50%**.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Pentru L1

- În vederea conservării specificului zonei se recomandă realizarea unor împrejurimi tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor. Acestea vor fi opace, realizate din materiale locale și vor avea o înălțime de 2,00m.
- Porțile vor fi realizate din lemn, conform specificului local, având o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice.
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță).

Pentru L2

- Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri formată dintr-o parte transparentă eventual dublată cu gard viu sau un aliniament de arbori.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru L1 - POT max. = 40%

Pentru L2 - POT max. = 20%

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

Pentru L1 - CUT maxim = 0,8 mp. ADC/mp. teren

Pentru L2 - CUT maxim = 0,4 mp. ADC/mp. teren

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție și spații pentru practicarea sportului și a agrementului.

V1 - subzonă spații publice plantate;

V2 - subzonă sport și agrement;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Pentru V1 și V2

- Spații plantate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- Trasee cicliste și pietonale;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje;
- Zone pentru picnic.

Pentru V2

- Terenuri pentru practicarea sportului în spații descoperite sau acoperite;
- Dotări aferente terenurilor de sport - vestiare, grupuri sanitare, tribune;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru V1 + V2

- Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- În zonele în care vegetația este utilizată pentru eliminarea/ameliorarea unor riscuri se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, sau în zonele supuse alunecărilor de teren.
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- În zona drumului județean și a drumurilor comunale construcțiile vor respecta retragerile de 24,0 metri, respectiv 20,0 metri față de axul drumului.
- Se vor respecta zonele de protecție sanitară față de cursurile de apă conform Legii 107/1996 (legea Apelor) - 5,0 metrii față de r. Gelug, Clocotici, Rafnic, Vodnic.

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale și se va asigura în mod corespunzător blocarea accesului neautorizat al publicului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 niveluri (max. 6.00 metri)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Aspectul construcțiilor nu va deprecia mediul natural va fi în concordanță cu spațiile plantate.
- Se vor utiliza materiale locale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru V1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- Se recomanda, a se utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice,
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, otrăvitoare etc.);

Pentru V1

- Spațiile verzi vor ocupa o suprafață de minim 60% din suprafața totală a terenului.

Pentru V2

- Spațiile verzi vor ocupa o suprafață de minim 30% din suprafața totală a terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,50 metri formată dintr-o parte transparentă dublată cu gard viu.
- Scurarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,5 metri terenul va fi coborât cu minimum 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru V1 - POT cu construcții, circulații, platforme = max. 10%

Pentru V2 - POT cu construcții = max. 50%

POT circulații, platforme = max. 20%

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

Pentru V1 - CUT maximum 0,2

Pentru V2 - CUT maximum 0,6

C - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE.

Zona este compusă din terenuri pentru căile de comunicație rutieră.

C1 - GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanței nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate. Se vor respecta propunerile din planșa de Reglementări Circulații și profilurile propuse.

Principalele propuneri privind modernizarea și îmbunătățirea circulației pe străzile aflate pe teritoriul localității Lupac prevăd următoarele:

- Modernizarea intersecțiilor, prioritare fiind cele dintre drumurile județene D.J. 581, respectiv drumurile comunale și străzile localității, urmărindu-se asigurarea

vizibilității și creșterea siguranței circulației. Respectiv modernizarea intersecțiilor dintre drumul județean D.J. 581 și drumurile comunale D.C. 75, D.C. 77.

- Măsurile pentru diminuarea efectelor traficului de tranzit care traversează satul Lupac prin măsuri de reducere a vitezei de deplasare în cadrul localității astfel:

- Îmbrăcămintea străzilor în zonele de intersecție se va realiza cu denivelări mici în suprafața premergătoare intersecției, astfel încât viteza autovehiculelor să se reducă la intrarea în traficul de pe drumurile principale.

- Realizarea de garduri, glisiere, bariere, stâlpișori, praguri de încetinire a vitezei pentru canalizarea traficului de vehicule și pietoni în zona punctelor periculoase identificate (intersecții, treceri de pietoni), în zona instituțiilor de învățământ și lăcașelor de cult.

- Marcaje axiale cu linie continuă de interdicție de depășire pe sectoare semnificative, la intrare/ieșire din localitate, asociate cu separatori (refugii în ax) în zona trecerilor de pietoni.

- Asigurarea spațiilor de parcare în concordanță cu prevederile regulamentului general de urbanism, pentru unități de utilitate publică în terenurile proprii, în afara domeniului public, iar pentru locuințe în cadrul loturilor personale, constituind o prioritate cele din cadrul zonei centrale.

- Se vor amenaja refugii în stațiile de transport în comun.

- Se va avea în vedere îmbunătățirea iluminatului stradal, pentru desfășurarea traficului în condiții de siguranță.

- Modernizarea principalelor drumuri de acces către noile extinderi și realizarea unor artere principale în cadrul acestora cca. 3, 5 Km.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate

- parcaje pentru salariați și pentru călători
- lucrări de terasamente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

- Incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.

- Garajele și parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălțime.

- **Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:**

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului, funcție de categoria acestuia:

- drumuri județene - 20 metri;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;

- modernizarea intersecțiilor;

- realizarea spațiilor de parcare;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu /explozie.

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili prin PUZ, cu următoarele condiții:

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de

această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcajele și platformele funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- Se vor prevedea plantații înalte în lungul drumurilor cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate.

G - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură echipare edilitară, cimitirele și serviciile de salubritate - depozitul central pentru deșeuri nepericuloase.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală.

G2 - subzona cimitirelor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Pentru G1

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- depozitul central de deșeuri nepericuloase;
- platforma de depozitare temporară a deșeurilor;
- stație de sortare a deșeurilor;
- stație de compostare;

- stație carburanți;
- hală de sortare/presare/ambalare
- drumuri interne și platforme;
- parcaje;
- plantații;

Pentru G2

- cimitire și clădiri anexe:
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- circulații carosabile;
- circulații pietonale;
- parcaje;
- plantații;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

Se vor respecta zonele de protecție sanitară stabilite prin Planul Urbanistic Zonal – Sistem integrat de management al deșeurilor în județul Caraș-Severin, detaliată în Anexa 2 – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ FAȚĂ DE BAZA CENTRALA DE GESTIUNE A DEȘEURILOR LUPAC

Pentru G2 - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.00 metri. Conform Ordinului 536/1997 pentru aprobarea **Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației** terenurile din cadrul zonelor de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Conform art. 13 din OMS 536/1997 în interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Pentru G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

Pentru G2 – fără obiect

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

Pentru G1

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Pentru G1

- Conform documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) și a studiilor de specialitate, respectând retragerile specifice zonei în care se realizează noua construcție.

Pentru G2

- Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de minim 3,0 m.

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

Pentru G1 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

Pentru G2 – fără obiect

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

Pentru G1 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Pentru G1+G2 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Pentru G1+G2 - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Pentru G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 10.00 metri.

Pentru G2 – fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru G1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Pentru G2 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Pentru G1 - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor și legislației în vigoare.

Pentru G2 - se vor asigura puncte de apă;

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cazul în care echipamentele dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **200 mp.**

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurare cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.

Pentru G1

- Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafața de min. 20% din total. Spațiul verde va cuprinde aliniamente de arbori și garduri vii de-a lungul căilor de circulație.

Pentru G2

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 10 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Pentru G1

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

Pentru G2

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum 2,00 metri;
- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

Pentru G1 - POT maximum = 50%

Pentru G2 - fără obiect

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Pentru G1 - CUT maximum = 1,5 mp ADC / mp teren

Pentru G2 - fără obiect

ANEXA 1 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- **Noul Cod Civil.**
- **Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul**
- **Legea nr. 50/2001 a amenajării teritoriului si a urbanismului;**
- **Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.**
- **Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele masuri pentru realizarea locuințelor.**
- **Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.**
- **Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara.**
- **Legea nr. 107/1996 a apelor.**
- **Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.**
- **Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.**
- **Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.**
- **Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a III-a- zone protejate.**
- **Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Secțiunea IV: Rețeaua de localități**
- **HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare.**
- **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.**
- **Ordinul ministerului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de Igiena si a recomandărilor privind mediul de viață al populației**

- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.**
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.**
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.**

ANEXA 2 – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ FAȚĂ DE BAZA CENTRALĂ DE GESTIUNE A DEȘEURILOR LUPAC

În conformitate cu criteriile impuse de Comunitatea Europeană de excludere a locației, preluate din **Plan Urbanistic Zonal – Sistem integrat de management al deșeurilor în județul Caraș-Severin** au fost stabilite următoarele zone de protecție sanitară față de depozitul și platforma de depozitare a deșeurilor:

- **criteriile geologice – hidrogeologice - hidrologice:**

- criteriul EC1 - distanța minimă de la albia unui râu pentru a evita poluarea apelor de suprafață și subterane este de 1 km, iar pentru construcțiile de tratare a deșeurilor distanța limită ar putea fi redusă la 0,5 km;

- criteriul EC2 - distanța minimă până la sursele de apă pentru a evita poluarea apelor de suprafață și subterane este de 0,5 km;

- criteriul EC3 – distanța minimă față de lacuri pentru evitarea poluării apelor de suprafață și subterane este de 1 km, iar pentru construcțiile de tratare a deșeurilor distanța limită ar putea fi redusă la 0,5 km;

- criteriul EC4 – distanța minimă propusă față de centrele seismice este de 0,5 km;

- **criterii de planificare fizică**

- criteriul EC4 – distanța minimă față de zonele rezidențiale este de 1 km; pentru stațiile de transfer ar putea fi aplicată limita de 0,5 km;

- criteriul EC5 – distanța minimă față de monumentele culturale și arheologice este de 0,5 km; în plus, infrastructura pentru managementul deșeurilor nu poate fi vizibilă în aceste locuri pentru a nu deteriora moștenirea culturală a zonei;

- criteriul EC6 – distanța minimă față de instalațiile militare este de 1 km;

- criteriul EC7 – distanța minimă față de aeroporturi este de 20 km;

- **criterii tehnico-economice**

- criteriul EC8 – distanța maximă față de rețeaua curentă de drumuri este de 20 km; sunt de evitat soluțiile situate la distanțe mari față de rețeaua de drumuri. Pentru stațiile de transfer distanța nu trebuie să depășească 2 km. Pentru stațiile de tratare a deșeurilor distanța nu trebuie să depășească 10 km;

- criteriul EC9 – distanța maximă față de principalii generatori de deșeuri este de 50 km pentru a reduce costurile de transport;

- criteriul EC10 – distanța maximă față de utilitățile publice (pentru uzinele de tratare a deșeurilor) este de 5 km.

Întocmit,
urb. Ctin Marian OLTEANU

Verificat,
urb. Dana APOSTOL