



# **PLAN URBANISTIC GENERAL**

**Comuna LAZAREA**

**GYERGYÓSZÁRHEGY**

**REGULAMENT DE URBANISM**

# **PROIECT**

## **PLAN URBANISTIC GENERAL**

### **COMUNA LAZAREA, JUDETUL HARGHITA**

#### **VOLUM II: REGULAMENTUL DE URBANISM**

Contract nr. **27 / 2008**

Faza de proiectare **P.U.G.**

Beneficiar:

**PRIMARIA SI CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LAZAREA**

CUI / CIF 4368006; Localitatea LAZAREA, nr. 702, judetul Harghita;  
tel/fax 00-40-266-352691; primar 0728-319272; vprimar 0728-319275  
web: [www.lazare.ro/](http://www.lazare.ro/) e-mail: [primaria.lazarea@email.ro](mailto:primaria.lazarea@email.ro)

Proiectant general:

**SC DUO STIL SRL CLUJ NAPOCA** J 12/1006/2003, CUI 15370745  
str. FANTANELE, LAMA E / 81; tel/fax 00-40-264-582190; 0724-223088  
[cornelia\\_trocaru@oartransilvania.ro](mailto:cornelia_trocaru@oartransilvania.ro);

Data  
IUNIE 2009

Volum: 3  
Nr. exemplar: 1

## **BORDEROU**

### **VOLUMUL II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

- A. Foaie de titlu
- B. Colectiv de elaborare
- C. Borderou
- D. Cuprins

#### **I. PRESCRIPTII GENERALE**

- 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 2. Baza legala a elaborarii
- 3. Domeniul de aplicare

#### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
- 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor
- 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

#### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- 11. Zone si subzone functionale

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

Zona protejata a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, de arhitectura, arheologice ( ZP )

- Capitolul 1 – Generalitati
- Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor
- Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Zona centrala ( C )

- Capitolul 1 – Generalitati
- Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor
- Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Zona pentru institutii si servicii de interes public ( IS )

- Capitolul 1 – Generalitati
- Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor
- Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Zona de locuit si functiuni complementare ( L )

- Capitolul 1 – Generalitati
- Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor
- Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Zona mixta de locuit si turistica constituita ( MTL )

- Capitolul 1 – Generalitati

- **Capitolul 2** – Utilizarea functionala a terenurilor
- **Capitolul 3** – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### **Zona constructii de turism si agrement ( CTA )**

- **Capitolul 1** – Generalitati
- **Capitolul 2** – Utilizarea functionala a terenurilor
- **Capitolul 3** – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### **Zona unitatilor de productie ( P )**

- **Capitolul 1** – Generalitati
- **Capitolul 2** – Utilizarea functionala a terenurilor
- **Capitolul 3** – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### **Zona spatii verzi, sport, turism, agrement, protectie, paduri ( SV )**

- **Capitolul 1** – Generalitati
- **Capitolul 2** – Utilizarea functionala a terenurilor
- **Capitolul 3** – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### **Zona de gospodarie comunală ( GC )**

- **Capitolul 1** – Generalitati
- **Capitolul 2** – Utilizarea functionala a terenurilor
- **Capitolul 3** – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### **Zona pentru cai de comunicatie ( C )**

- **Capitolul 1** – Generalitati
- **Capitolul 2** – Utilizarea functionala a terenurilor
- **Capitolul 3** – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### **Zona cursuri de apa ( V )**

- **Capitolul 1** – Generalitati
- **Capitolul 2** – Utilizarea functionala a terenurilor

#### **Zona terenuri neproductive ( N )**

- **Capitolul 1** – Generalitati
- **Capitolul 2** – Utilizarea functionala a terenurilor

### **VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

- Profile transversale caracteristice
  - Legenda zone functionale
  - Legenda zone de protectie
  - Planse UTR-uri comuna Lazarea
- sc. 1 : 5000

### **VII. ANEXE**

- Legislatia in vigoare care reglementeaza direct sau indirect proiectarea in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului
- Conditii de protectie a retelelor tehnico edilitare si sevitutile impuse de catre acestea vecinatatilor
- Rolul Regulamentului Local de Urbanism si domeniul de aplicare

## **CUPRINS**

### **I. PRESCRIPTII GENERALE**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

11. Zone si subzone functionale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

### **V. REGULI CU PRIVIRE LA MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN SI INTRAVILAN**

### **VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

### **VII. ANEXE**

#### **NOTA :**

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTA PRIN CORELAREA CU REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (RGU) APROBAT PRIN H.G.R. NR. 525/27.06.1996 SI CU GHIDUL (G.M.- 007- 2000) CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CATRE CONSILIILE LOCALE, APROBAT CU ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 21 /N /2000.

## **VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM COMUNA LAZAREA**

### **I. PRESCRIPTII GENERALE**

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului comunei Lazarea**

**1.1.** Regulamentul Local de Urbanism reprezinta documentatia cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al comunei Lazarea atat in intravilan cat si extravilan, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin H.G.R. nr. 524/1996.

**1.2.** Regulamentul Local de Urbanism este parte componenta a Planului de Amenajare a Teritoriului Judetean Harghita, care explicita si detaliaza sub forma unor prescriptii (permisiuni si restrictii) prevederile cu caracter de reglementare ale acestor documentatii.

Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege

**1.3.** Prevederile actualului regulament sunt valabile pentru o perioada de 10 ani de la data aprobarii sale de catre Consiliul Local.

**1.4.** Normele cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul administrativ al unitatii ce face obiectul Planului Urbanistic General al comunei Lazarea.

**1.5.** Regulamentul Local de Urbanism devine instrumentul de lucru in vederea aplicarii prevederilor continute in Planului Urbanistic General, pe baza caruia se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatiile de constructie pe teritoriul localitatii.

**1.6.** Planul Urbanistic General impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, cu valoare juridica.

#### **2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism**

Prezentul Regulament a fost elaborat o data cu Planul Urbanistic General al comunei Lazarea, in baza prevederilor din:

- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 27.06.1996;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13 N/ 10.03.1999, Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General;
- „Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism” - cu indicativul G.M.- 007- 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul comun al Ministrului Lucrarilor Publice si al Amenajarii Teritoriului (M.L.P.A.T.), al Ministrului Apararii Nationale, al Ministrului de Interne si al directorului Serviciului Roman de Informatii nr. 34/N/M.30/3.422/1995 pentru aprobarea precizarii privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru executarea constructiilor;

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei Lazarea se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, elaborate anterior si aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General comuna Lazarea, proiect nr. 2362/ 1991, elaborat de SC Proiect Harghita SA, Miercurea Ciuc;
- Planul Urbanistic General comuna Lazarea, proiect nr. 565/ 2002, elaborat de SC KONTUR SRL, Miercurea Ciuc;
- Proiect tehnic privind Alimentarea cu apa a satului Ghidut, comuna Lazarea, jud. Harghita, proiect nr. 614/ 2006, elaborat de AQUA CONSTRUCT ZRT, Budapesta, Ungaria;
- Proiect tehnic privind Realizarea rețelei de canalizare menajera in localitatea Lazarea, proiect nr. 714/ 2006, elaborat de SC KONTUR SRL, Miercurea Ciuc;
- Proiect privind Reabilitare drum comunal DC 13, strada Fantana Rece, comuna Lazarea, jud. Harghita, proiect nr. 2/ 2008, elaborat de SC PLANNING OFFICE SRL, Gheorgheni, jud. Harghita;

### 3. Domeniul de aplicare

**3.1.** Regulamentul Local de Urbanism (RLU), impreuna cu Planul Urbanistic General (PUG) se aplica prin autorizarea tuturor categoriilor de constructii si amenajari in limitele teritoriului administrativ al comunei Lazarea, atat in extravilanul cat si in intravilanul localitatii.

**3.2.** Intravilanul aprobat conform plansei – REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE – a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/ 1996.

Suprafata intravilanului existent la data elaborarii PUG si a Regulamentului Local de Urbanism pentru comuna Lazarea este de **8694,00 ha**.

Suprafata intravilanului propusa pentru comuna Lazarea prin prezentul PUG si Regulamentul Local de Urbanism este de **771,34 ha**.

Localitatea	Suprafata intravilan PUG 2002 (ha)	Suprafata inclusa / exclusa (ha)	Suprafata intravilan propusa 2009 (ha)	Numarul de trupuri 2009
Lazarea	445,40	+77,34 / -42,30	480,44	5
Ghidut	109,10	+193,35 / -53,85	290,90	1
<b>Total</b>	<b>554,50</b>	<b>194,46</b>	<b>771,34</b>	<b>6</b>

**3.3.** Zonificarea functionala a comunei Lazarea s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea, de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

**3.4.** Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta (UTR) s-a facut conform plansei – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR – care face parte integranta din volumul II Regulamentul Local de Urbanism al comunei Lazarea.

Unitatea teritoriala de referinta (UTR) - este o reprezentare conventionala, o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale de baza, constituita pe criterii urbanistice similare sau omogene, avand drept scop pastrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului in concordanta cu traditiile, valorile sau aspiratiile comunitatii la un moment dat si necesara pentru:



agregarea pe suprafete mici a indicatorilor de populatie si de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistica omogena. UTR – ul avand de regula suprafata de 1-20 ha si in mod exceptional pana la 100 ha, se delimiteaza pe limitele de proprietate, in functie de unele dintre urmatoarele caracteristici, dupa caz:

- relief si peisaj cu caracteristici similare;
- evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada;
- populatie cu structura omogena;
- sistem parcellar si mod de construire omogene;
- folosinte de aceeasi natura ale terenurilor si constructiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinatia terenurilor si la indicii urbanistici.

Localitatea	Nr. unitati teritoriale de referinta
Resedinta de comuna - Lazarea	77
Satul apartinator - Ghidut	28

**3.5.** Prevederile PUG aprobat inclusiv prescriptiile din Regulamentul aferent, se detaliaza in cadrul documentatiilor de urbanism zonale sau de detaliu ( PUZ sau PUD) in functie de situatie si de complexitate. In procesul de aplicare a prevederilor din PUG si Regulamentul aferent, serviciile tehnice ale administratiei publice locale, vor respecta atat prescriptiile specifice UTR cat si cele specifice zonei si subzonei din care face parte obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism sau a Autorizatiei de construire.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

**4.1. Terenuri agricole din extravilan** TA, sunt evidentiata in plansa nr. 1 – INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV, si se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism. Modificarea acestor folosinte este permisa numai in sensul utilizarii superioare a terenului.

Din suprafata totala de 8694,00 ha, care reprezinta teritoriul administrativ al comunei Lazarea, terenul agricol ocupa 6192,00 ha (intravilan si extravilan) respectiv 71,46 %.

- Conform evidentelor OCPI Harghita si extinderilor intravilanului, propuse prin actualul PUG, defalcarea terenului dupa folosinta, este urmatoarea:

		PROPOS	EXISTENT
agricol	- arabil	2738,00 ha	2739,00 ha
	- pasuni	788,30 ha	831,00 ha
	- fanete	2670,20 ha	2877,30 ha
	- livezi	16,00 ha	16,00 ha
<b>TOTAL agricol</b>		<b>6212,50 ha</b>	<b>6463,30 ha</b>
neagricol	- paduri	1534,00 ha	1534,00 ha
	- ape, balti	50,00 ha	50,00 ha
	- rezervatie botanica	24,60 ha	0,00 ha



- drumuri	145,00 ha	145,00 ha
- curti constr.	721,70 ha	483,10 ha
- neproductiv	6,20 ha	18,60 ha
<b>TOTAL neagricol</b>	<b>2481,50 ha</b>	<b>2230,70 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8694,00 ha</b>	<b>8694,00 ha</b>

**Nota :** Pentru suprafețele Curti/Construcții s-au luat în considerare suprafețele intravilanelor minus cele aferente drumurilor, apelor și terenurilor neproductive din cadrul intravilanelor, întrucât acestea sunt conținute în cele ale teritoriului administrativ.

- Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup, numai pentru următoarele funcțiuni:
  - adăposturi temporare pentru animale
  - rețele tehnico-edilitare, amplasate în imediată apropiere a căilor de comunicație existente;
  - spații de depozitare temporară a recoltelor și utilajelor agricole;
  - ferme agricole sau pensiuni agroturistice sau turistice;
- Nu se admit construcții pe terenurile agricole din clasa I și II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.
- Este interzisă executarea construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră și în zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor, a lucrărilor de gospodărire a apelor sau a celor prevăzute în Codul Silvic.
- Extinderea intravilanului comunei Lazarea pe terenurile din extravilan se realizează în următoarele scopuri:
  - a) extinderea zonei de locuit,
  - b) asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltării unor activități turistice,
  - c) realizarea unor rețele tehnico-edilitare.
- Extinderea intravilanului se poate realiza numai pe terenuri neproductive sau de clasa inferioară de calitate.
- Este interzisă autorizarea de construcții pe terenurile cu valori naturale sau antropice protejate prin prezentul regulament.
- Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți, etc.), cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.
- În zonele de protecție integrală sunt interzise orice activități de construcții sau investiții (Rezervația botanică „Mlastina cea Mare” (cod rezervație 471, cod natură 2471), Aria de protecție avifaunistică comunitară „Depresiunea și Munții Giurgeului” (sit Natura 2000 având codul ROSPA0033) conform H.G. nr. 1284/2007).
- Funcțiunile principale ale localităților comunei Lazarea sunt locuirea și activitățile turistice, iar principalii beneficiari ai activității de reglementare sunt populația acestora și turiștii. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor și turiștilor actuali cât și a generațiilor viitoare.
- Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Lazarea, se poate face numai cu respectarea Legii 18/1991 și Legii 50/1991 (republicată 1997) și a Legii 101/mai 2008, referitoare la construirea anexelor gospodărești.

#### 4.2. Terenuri agricole din intravilan

- Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea zonarii functionale si a conditiilor impuse de legea 50/1991( republicata in 1997) „terenurile destinate pentru constructii evidentiata in intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire”. Conform legii, suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de catre autoritatile locale la OCPI Harghita.

- Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- Se interzic temporar constructiile in intravilan in urmatoarele situatii:
  - in zonele cu terenuri libere ( suprafete mari si compacte de teren), pana la realizarea unui P.U.Z., care sa impuna rezolvarea urbanistica a circulatiei, gruparea spatiala a constructiilor si ocuparea rationala a terenului;

- in zonele rezervate pentru obiective de utilitate publica, pana la intocmirea unui P.U.Z.;
  - in zonele cu risc de alunecare sau inundabilitate pana la inlaturarea definitiva a cauzelor;

- Se interzic definitiv constructiile in intravilan in urmatoarele situatii:
  - in zona de protectie a fermelor de cabaline, de ingrasat taurine, pasari, ovine, porcine;
  - in zona de protectie a spitalelor veterinare;
  - in zona de protectie a grajdurilor de izolare si carantina a animalelor;
  - in zona de protectie a abatoarelor, a targurilor de vite si bazelor de receptie a animalelor;
  - in zona de protectie a depozitelor pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala;

- in zona de protectie a platformelor pentru depozitarea gunoiului de grajd in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite;

- in zona de protectie a statiilor de epurare a apelor uzate locale;
  - in zona de protectie a cimitirelor de animale, crematoriilor;
  - in zona de protectie a statiilor de epurare a apelor uzate industriale;
  - in zona de protectie a albiei minore a apelor si in zona de protectie a acumularilor;
  - in zona de protectie din jurul cimitirelor;
  - in zona de protectie a drumurilor europene, nationale, judetene si comunale;
  - in zona de protectie a liniilor electrice de medie si inalta tensiune;
  - in zona de protectie a retelelor de aductiune a apei ;
  - in zona de protectie a retelelor magistrale de transport gaze naturale.

#### 4.3. Terenuri acoperite de paduri

- Suprafetele impadurite sunt reprezentate de padurile administrate de Composesoratul Lazarea si Composesoratul Gheorgheni, avand o suprafata de 1534,00 ha adica 17,64 %.

- Termenul de padure include, conform Codului Silvic, art.2 urmatoarele suprafete de teren :

- (1) – sunt considerate paduri, in sensul prezentului cod si sunt incluse in fondul forestier national terenurile cu o suprafata de cel putin 0,25 Ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie sa atinga o inaltime minima de 5 m la maturitate in conditii normale de vegetatie;

- (2) – termenul padure include :

- a) Padurile incluse in amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, precum si cele

incluse ulterior in acestea, in conditiile legii;

b) Perdelele forestiere de protectie;

c) Jnepenisurile;

d) Pasunile impadurite cu consistenta mai mare sau egala cu 0,4, calculata numai pentru suprafata ocupata efectiv de vegetatia forestiera.

- Se vor constitui in perimetre speciale plantatiile si vegetatia forestiera cu rol deosebit de protectie a solurilor, care vor fi protejate la randul lor conform Codului Silvic. Detinatorii acestor perimetre speciale sunt obligati sa asigure protectia si statutul lor juridic.

- Este interzisa includerea padurilor in intravilan in conformitate cu art.7, alin.(4) din Codul Silvic;

- Este interzisa executarea constructiilor pe terenurile cu destinatie forestiera si in zonele de protectie a cursurilor de apa, cu exceptia drumurilor de traversare, a podurilor si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

- Pe teritoriul comunei Lazarea se stabilesc urmatoarele categorii de terenuri cu valori protejate :

- suprafete impadurite;
- zonele cu vestigii arheologice;
- fasiile de protectie a apelor curgatoare;
- terenurile fragile, stancariile, terenurile cu pante foarte mari;

Autorizarea amplasarii de constructii pe terenurile cu valori protejate si /sau antropice protejate prin prezentul regulament este interzisa

#### **4.4. Terenuri acoperite de ape**

- Principalele cursuri de apa din teritoriul administrativ al comunei sunt paraiele Lazarea si Ghidut avand o suprafata de 50,00 ha adica 0,57 %.

- Comuna Lazarea se afla in zona vulnerabila a Muresului superior, totodata situandu-se pe corpul de apa subterana ROMU01 si pe corpul de apa sub presiune ROMU21, in consecinta :

- toate solutiile tehnice adoptate la proiectarea unor lucrari trebuie sa elimine orice posibilitate de inrautatare a „starii” corpului de apa de suprafata atat prin efluentii lichizi cat si prin deseurile generate de activitatea propriu-zisa ;

- solutiile tehnice adoptate sa nu afecteze calitatea apei subterane, deoarece nu este acceptabila modificarea starii corpului de apa subterana care se afla in „stare buna”, eliminand astfel orice suspiciune de poluare a apei subterane.

- Este interzisa amplasarea de noi obiective sociale si/sau economice in zonele inundabile ale cursurilor de apa (**zona dig-mal este zona inundabila**). Pentru amplasarea unor obiective – indiferent de destinatie, in aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitatea zonei prin acordul autoritatii de gospodarire a apelor, in conditiile legii, exprimat prin „Avizul de amplasament” (cf. Ordinului MMGA nr. 2/2006).

- Se interzic depozitarile necontrolate de deversari de ape uzate in albiile apelor curgatoare/statatoare si in apropierea acestora, instituindu-se si respectandu-se zonele de protectie in conformitate cu prevederile Legii apelor nr.107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare (Anexa 2) - 30 m de o parte si de alta a albiei minore si 15 m in jurul luciilor de apa;

- In zonele cu risc de inundabilitate nu este permisa amplasarea unor obiective care ar putea

impiedica accesul la albia minora si de-a lungul acesteia ;

- Existenta unor lucrari hidrotehnice, posturi hidrometrice, foraje si acumulari cu scopul de alimentare cu apa a localitatii, induc si zone de protectie aferente :

- Se va institui zona de protectie sanitara cu regim sever a captarilor de apa prin imprejmuirea zonei si marcarea acesteia prin placute avertizoare pe o distanta cu raza de minim 10 m fata de centrul forajului ( in conformitate cu prevederile art. 5, alin.(1) din Legea apelor 107/1996 si H.G. 930/2005, art.14);

- Distanța de protecție sanitara cu regim sever a aducțiunii trebuie să fie de 30 m, aceasta putând fi redusă la 10 m în situația îndeplinirii condițiilor impuse de art. 31/H.G. 101/1997, iar a altor conducte din rețelele de distribuție de 3 m, conform cu art. 30 din H.G. 930/2005, literele d) și e);

- La intersecțiile cu alte conducte sau canale se asigură o distanță de minimum 0,40 m pe verticală, aducțiunea amplasându-se deasupra canalului, iar distanța pe orizontală trebuie să fie de minimum 3 m.

- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitara cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției aferente și instalației de alimentare cu apă.

- În zona de protecție sanitara cu regim sever se interzic :
  - toate activitățile menționate pentru zona sanitara cu regim sever, de restricție, conform art.21/H.G. 930/2005, precum: utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice, irigarea cu ape care nu au caracter de potabilitate, cultivarea unor plante care necesită lucrări frecvente de îngrijire sau folosirea tracțiunii animale, pasunatul ;

- amplasarea de construcții sau amenajări ce nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor ;

- efectuarea de explozii și excavatii de orice fel ;

- traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate ;

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă, cu excepția lucrărilor necesare din zona drumurilor de traversare și a lucrărilor de regularizare și reprofilare, cu acordul Consiliului Județean și R.A. Apele Române;

- În conformitate cu Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației (aprobată cu Ordinul M.S. 536/1997), întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (fântani) se asigură de către detinator prin instituirea perimetrelor de protecție sanitara, astfel:

- amplasarea fântanilor la cel puțin 10 m față de orice sursă de poluare;

- amenajarea captarilor în amonte de orice sursă de poluare;

- împrejmuirea pe o rază de 3 m;

- taluzarea terenului din jur în panta spre exterior și cimentarea acestuia;

- respectarea distanței de minim 30 m față de platformele de gunoi din gospodării;

- asigurarea cu capace, supraînălțarea ghizdurilor la 70 – 100 cm față de sol;

- Distanțele minime de protecție sanitara recomandate între zonele protejate și unitățile care pot produce disconfort și posibile riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Zona de protecție a fermelor de cabaline – 100 m;

- Zona de protectie a fermelor de ingrasat taurine – între 200 si 500 m in functie de nr. capete;
- Zona de protectie a fermelor de pasari – între 500 si 1000 m in functie de nr. capete;
- Zona de protectie a fermelor de ovine – 100 m;
- Zona de protectie a fermelor de porcine – între 500 si 1500 m in functie de nr. capete;
- Zona de protectie a spitalelor veterinare – 30 m;
- Zona de protectie a abatoarelor, targurilor de vite si bazele de receptie a animalelor – 500 m;
- Zona de protectie a depozitelor pt. colectarea si pastrarea produselor de origine animala – 300 m;
- Zona de protectie a platformelor pt. depozitarea gunoiului porcin – 1000 m;
- Zona de protectie pe baza normelor sanitare fata de :
  - surse de apa – captari ( 100 m amonte, 25 m lateral, 25 m aval sursa)
  - rezervoare de inmagazinare a apei potabile ( raza = 20 m)
  - statii de pompare (raza = 10 m)
  - ape curgatoare (cate 15 m pe ambele maluri)
  - cimitire (raza = 50 m)
  - cimitire de animale (raza = 200 m)
  - fosa septica – fantana ( 30 m)
  - statii de epurare (raza = 300 m)
- Zona de protectie fata de constructii si culoare tehnice
  - linii electrice aeriene LEA 20kV (8m din ax, in fiecare parte)
  - DN ( 22 m din ax, in fiecare parte)
  - DJ (20 m din ax, in fiecare parte)
  - DC ( 18 m din ax, in fiecare parte)
  - calea ferata ( 100 m din ax, in fiecare parte).

#### **4.5. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Zona cu valoare peisagistica este o arie naturala protejata, caracterizata prin concentrarea in cadrul teritoriului sau a unor peisaje naturale unicate sau rare.

Consiliul judetean Harghita va identifica si va delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pt. valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic, conf. art. 8 din RGU.

In conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului Nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice modificată și completată cu O.U.G. nr. 154 din 2008, Art. 15 „Ariile naturale protejate și coridoarele ecologice vor fi evidențiate în mod obligatoriu de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară în planurile naționale, zonale și locale de amenajare a teritoriului și de urbanism, în planurile cadastrale și în cărțile funciare”. Ținând cont de prevederile legale care interzic orice activitate cu efect semnificativ negativ asupra valorilor naturale, cunoașterea limitelor siturilor Natura 2000 este importantă în vederea realizării viitoarelor proiecte și investiții. Evidențierea acestor suprafețe pe planurile de amenajare și cele cadastrale are o importanță deosebită în vederea evitării efectelor negative asupra lor.

Conform Ordonantei, se evidentiaza aceste tipuri de arii naturale:

**i) Ariile speciale de conservare** sunt acele arii naturale protejate de interes comunitar ale căror scopuri sunt conservarea, menținerea și, acolo unde este cazul, readucerea într-o stare de conservare favorabilă a habitatelor naturale și/sau a populațiilor speciilor pentru care situl este desemnat. Ariile naturale de conservare sunt special desemnate pentru conservarea tipurilor de habitate naturale și a habitatelor speciilor prevăzute în anexele nr. 2 și 3 ale Ordonanței. Managementul ariilor speciale de conservare necesită planuri de management adecvate specifice siturilor desemnate sau integrate în alte planuri de management și măsuri legale, administrative sau contractuale în scopul evitării deteriorării habitatelor naturale și a habitatelor speciilor, precum și a perturbării speciilor pentru care zonele au fost desemnate. Orice plan sau proiect indirect legat sau necesar pentru gestiunea sitului, dar susceptibil de a-l afecta într-un mod semnificativ, va face obiectul unui studiu pentru evaluarea impactului, ținându-se seama de obiectivele de conservare a ariei, conform prevederilor art. 28 din ordonanța de urgență. Ariile speciale de conservare se desemnează prin hotărâre a Guvernului, după recunoașterea statutului lor de către Comisia Europeană, și vor face parte din rețeaua europeană "NATURA 2000".

**j) Ariile de protecție specială avifaunistică** sunt acele arii naturale protejate ale căror scopuri sunt conservarea, menținerea și, acolo unde este cazul, readucerea într-o stare de conservare favorabilă a speciilor de păsări și a habitatelor specifice, desemnate pentru protecția speciilor de păsări migratoare sălbatice, mai ales a celor prevăzute în anexele nr. 3 și 4 ale Ordonanței. Managementul ariilor speciale de protecție se realizează ca și pentru ariile speciale de conservare. Ariile speciale de protecție sunt desemnate prin hotărâre a Guvernului și fac parte din rețeaua europeană "NATURA 2000".

Ariile naturale protejate situate pe teritoriul comunei Lăzarea sunt următoarele:

**a) Rezervația botanică „Mlaștina cea Mare ”**(cod rezervație 471, cod natura 2471) cea mai mare parte fiind situată pe teritoriul administrativ al comunei Lăzarea conform Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate

**b) Aria de protecție specială avifaunistică comunitară „Depresiunea și Munții Giurgeului”** (sit Natura 2000 având codul ROSPA0033) conform H.G.. nr. 1284/2007

Având în vedere ca 15% din teritoriul administrativ al comunei Lazarea este în Situl Natura 2000 conform legislației specifice în vigoare, proiectele propuse în această zonă sunt supuse, evaluării impactului asupra mediului, ținându-se seama de obiectivele de conservare a sitului.

Pe suprafața sitului Natura 2000 este interzisă:

- intensificarea agriculturii - schimbarea metodelor de cultivare a terenurilor din cele tradiționale în agricultura intensivă, cu monoculturi mari. folosirea excesivă a chimicalelor;
- schimbarea habitatului semi-natural (fanete, pasuni) datorită încetării activităților agricole ca cositul sau pasunatul;
- desecarea zonelor umede prin canalizare de-a lungul raurilor, pe zone de ses;
- cositul în perioada de cuibărire;
- distrugerea cuiburilor, a pondei sau a puilor;
- deranjarea pasărilor în timpul cuibăritului;
- cositul prea timpuriu (ex. poate distruge poantele de cristel de câmp);
- arderea vegetației (a mirisii și a parloagelor);
- folosirea pesticidelor;
- reglarea cursurilor raurilor

- practicarea sporturilor extreme: enduro, motor de cross, masini de teren;
- defrisarile, taierile rase si lucrarile silvice care au ca rezultat taierea arborilor pe suprafete mari;
- adunarea lemnului pentru foc, culegerea de ciuperci;
- vanatoarea in timpul cuibaritului prin deranjul si zgomotul cauzat de catre gonaci;
- industrializarea si cresterea zonelor rulare, constructii.

#### **4.6. Zone construite protejate ale monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, de arhitectura si arheologice**

Protejarea monumentelor istorice este parte componenta a strategiilor de dezvoltare durabila economica - sociala, turistica, urbanistica si de amenajare a teritoriului, la nivel national si local.

- Monumentele istorice pot apartine fie domeniului public sau privat al statului, al judetelor, al oraselor sau comunelor, fie sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Orice monument istoric are o zonă de protecție, conform fiecărui caz în parte. In conformitate cu *Legea nr.422/18.07.2001, capitolul VII, articolul 59*, zona de protecție pentru mediul rural este stabilită pe o rază de *200 metri*, in intravilanul localitatiilor, iar în extravilanul localităților pe o rază de *500 metri*, de jur imprejurul monumentului istoric, zona de protecție trebuie delimitată topografic. In acest sens nu se pot invoca limite maxime pentru stabilirea acestor zone; pe de altă parte aceste zone pot fi minime reducându-se la "suprafața funcțională" a monumentului.

- Protejarea monumentelor istorice trebuie asigurata indiferent de regimul de proprietate sau de starea lor de conservare.

- Stabilirea exacta a zonei de protectie a monumentelor istorice se va face prin studii de specialitate intocmite prin grija Directiei Monumentelor Istorice in colaborare cu alte organisme centrale si locale specializate.

- Pe teritoriul comunei Lazarea, săpăturile arheologice și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii si Cultelor, la propunerea Comisiei Naționale de Arheologie. Zonele protejate identificate pe sit vor avea un regim restrictiv de protectie, avand ca obiectiv conservarea lor. La emiterea autorizației de construire trebuie sa se țină seama de situarea acestora în interiorul/exteriorul intravilanului existent, fiind obligatorie descărcarea de sarcină arheologică.

În zonele unde sunt semnalate situri arheologice, indiferent de regimul de proprietate asupra terenului (public sau privat) și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat), orice intervenție de construire (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice) atât sub nivelul terenului natural, cât și sub nivelul de călcare actual al subsolurilor trebuie precedată de următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice reperate sau potențiale existente în zonă:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervențiilor propriu-zise;
- supravegherea arheologică pe întreaga durată a efectuării săpăturilor de orice fel;
- intervenția autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică (dacă în conformitate cu concluziile raportului de săpătură nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase), în conformitate cu actele normative în vigoare.

Zona cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător se delimitează în jurul locului descoperirii arheologice întâmplătoare pe toată suprafața terenului care asigură protejarea necesară cercetării arheologice. În cazul acestor zone, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de



construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul Direcțiilor pentru cultură, culte și patrimoniu cultural județene și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

- Pana la elaborarea unor studii de specialitate, zona de protectie a fiecarui monument precum si zona protejata comuna monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, s-a stabilit in plansele urmatoare:

- **A7**- ZONA PROTEJATA MONUMENTE,ANSAMBLURI,SITURI(cod LMI)- Trup 1+Trup 2, loc. LAZAREA;
- **A8**- ZONA PROTEJATA MONUMENTE,ANSAMBLURI,SITURI(cod RAN)- Trup 1+Trup 2, loc. LAZAREA;
- **A9**- ZONA PROTEJATA MONUMENTE,ANSAMBLURI,SITURI(cod RAN)- Trup 4+Trup 5, loc. LAZAREA;
- **A10**- ZONA PROTEJATA COMUNA pt. MONUMENTE,ANSAMBLURI,SITURI(cod LMI+cod RAN), loc. LAZAREA;

#### **4.7. Organizarea activitatilor de salubritate**

- Colectarea deseurilor pe teritoriul comunei Lazarea se va face conform Directivei Europene si Strategiei Nationale de Gestionarea Deseurilor ( aprobarea prin H.G. nr. 1470/2004), a planului Regional de Gestionare a Deseurilor si a Planului Judetean de Gestionare a Deseurilor.

- Depozitarea gunoiului menajer se face in containere mixte. Colectarea se face de catre firma de salubritate, care transporta deseurile la depozitul de deseuri menajere din **Miercurea -Ciuc**. Depozitele menajere necontrolate vor fi dezafectate pana in anul 2009, conform H.G. nr. 349/2005.

- Referitor la depozitul de deseuri menajere din localitatea Lazarea care a fost inchis se vor lua urmatoarele masuri ( conform H.G. nr.349/2005 privind depozitarea deseurilor ) :
  - ecologizarea, consolidarea si igienizarea terenului in cauza ;
  - monitorizarea post inchidere pe o perioada de minim 30 de ani ;
  - interdictie definitiva de construire ;
  - marcarea vizibila pe documentele de cadastru a suprafetei ocupate de fostul depozit de deseuri.

- In zona sudica a localitatii Lazarea se va propune un depozit frigorific pentru depozitarea cadavrelor de animale provenite din gospodariile crescatorilor individuali de animale, sau a celor gasite moarte pe teritoriul unitatii administrativ teritoriale a comunei Lazarea, pentru care nu se poate identifica proprietarul;

- Se va avea in vedere pe viitor extinderea suprafetei cimitirelor, cu obligativitatea de a se pastra distanta de protectie sanitara de 50 m, conform prevederilor Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii.

#### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

**5.1.** Relansarea economica, dezvoltarea pe teritoriul comunei Lazarea a unor activitati de mica industrie sau servicii de tip industrial, din initiativa investitorilor de stat sau privati, in functie de specificul activitatilor, determina ca autorizarea executarii constructiilor sa impuna respectarea zonelor de protectie sanitara.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUG-ul localităților comunei Lazarea a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.), trasee pietonale și piste de biciclete.

- clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultura, sport, administrație publică;
- zonele de protecție sanitară, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive;
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare.

**Obiectivele și activitățile care se supun procedurii de Evaluare a Impactului asupra Mediului, pt. eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în:**

- **H.G.R. nr. 445/2009** privind stabilirea procedurii cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri;
- O.U.G. Nr. 195/2005 – privind protecția mediului aprobată prin legea 265/2006 cu completările și modificările ulterioare;

**5.2.** Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține cont de zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, termică, conductelor de gaz, apă, canalizare, cai de comunicații și a altor lucrări de infrastructură:

Zonele de protecție față de rețelele de alimentare cu energie electrică sunt:

- pt. zona rețelei de medie tensiune – 20 kV – 12 m;
- pt. zona rețelei de înaltă tensiune – 110 kV – 18 m;

**5.3.** Zona de protecție a stațiilor de epurare a apelor uzate este 300 m, se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului instituțiilor de specialitate, ținând seama de legislația în domeniu ( H.G. nr. 101/1997 și O.M.S. 536/1997):

- zona de protecție a stațiilor de epurare a apelor uzate industriale – 200 m;
- zona de protecție a paturilor de uscarea namolurilor – 300 m;
- zona de protecție a câmpurilor de irigare cu ape uzate – 300 m;
- Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, scurgeri de torenți, etc.) cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop limitarea efectelor acestora.
- Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare în zonele de servitute și de protecție (rețele electrice de transport și alimentare de I.T., M.T., cai de comunicație, etc.), cu excepția acelor care au drept scop prevenirea riscurilor sau limitarea efectelor acestora;

- Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

**5.4.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.

**5.5.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării procentului de ocupare a terenului ( POT) prevăzut în cadrul regulamentului de urbanism, stabilit pentru o zonă și obligatoriu pentru fiecare parcelă ( teren) aparținând zonei. POT arată cât din suprafața parcelei se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Valorile CUT ( coeficientul de utilizare a terenului) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de: parcelar, regim de înălțime, POT, echiparea tehnico – edilitară, etc.

Valorile POT și CUT pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale, prin întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, cu avizul compartimentului de Urbanism din cadrul Primăriei.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

### **6.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

La autorizarea constructiilor se va tine seama de prevederile RGU – Regulamentul General de Urbanism, fiind in functie de specificul constructiilor.

Se vor respecta normele sanitare si tehnice in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, iluminarea naturala si asigurarea perceptiei vizuale a mediului ambiant din interiorul constructiilor.

Constructiile de locuinte trebuie amplasate astfel incat pentru toate incaperile de locuit orientate spre sud, cea mai favorabila orientare) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumatate la solstitiul de iarna.

### **6.2. Amplasarea fata de drumurile publice**

Zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie rutiere tin seama de prevederile Legii nr. 71/1996, O.R.G. nr. 43/1997, Ordinele ministrului transporturilor nr. 571/1997, 47/1998, 49/1998, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in art. 18 din RGU.

Zonele de protectie ale drumurilor – extravilan, sunt:

- DN ( 22 m din ax, in fiecare parte)
- DJ (20 m din ax, in fiecare parte)
- DC ( 18 m din ax, in fiecare parte)

Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite pe baza ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice locale de specialitate.

In intravilan, in functie de categoria strazilor, profilele transversale prevazute in plansa - REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE sunt urmatoarele:

- 16,00 – 23,00 m pentru strazile de categoria a II- a cu 2 benzi de circulatie;
- 9,00 – 14,00 m pentru strazile de categoria a III- a cu 2 benzi de circulatie;

### **6.3. Amplasarea fata de cai ferate**

Zona de protectie a infrastructurii feroviare va respecta prevederile art. 20 din RGU si modificarile ulterioare din H.G.R. nr. 789/1997. Delimitarea cadastrala a infrastructurii feroviare este in sarcina Ministerului Transporturilor. Ministerul Transporturilor si SNCFR trebuie sa stabileasca conditiile de amplasare si conformare a constructiilor in zona de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor in fasia de protectie a infrastructurii feroviare ( 100m de la limita zonei cadastrale CFR situate de o parte si de alta a traseului caii ferate) se va tine seama de Ordinul nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor privind emiterea acordurilor.

Se vor respecta prevederile H.G.R. nr. 44/1997, Legea nr. 89/1998 si precizarile din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

### **6.4. Amplasarea fata de aliniament**

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile ce apartin domeniului public si cele ce apartin domeniului privat ( ex. linia gardului, linia casei, linia lotului).

Regimul de aliniere – linia ce urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament se face dupa cum urmeaza:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament in cazurile:
  - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
  - necesitatea largirii drumului;
  - necesitatea obtinerii unor spatii verzi de protectie 4,00 – 6,00 m;
  - crearea unor piete, degajamente, alveole in zona unor institutii cu circulatie pietonala intensa;
  - necesitatea obtinerii unor latimi minime ale frontului stradal in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;
- necesitatea asigurarii vizibilitatii la intersectii – retrageri min. obligatorii 3,0 – 3,5 m;

Cladirile cu functiune productiva din zona industriala pastreaza regimul de aliniere, dar nu mai putin de 10,0 m fata de aliniament.

Pentru fiecare situatie in parte se va asigura coerenta stradala in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii. In zonele cu tesut urban constituit completarea acestora se va face cu respectarea regimului de aliniere al constructiilor existente.

Regimul de aliniere propus prin prezenta documentatie este in functie de categoria strazii si respectiv latimea zonei de protectie a acestora, stabilite pe baza studiului de circulatie – vezi plansa - REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE in care sunt indicate profilele transversale caracteristice.

In cazul zonelor protejate prin Certificatul de urbanism se va solicita explicitarea modului de inscriere a constructiei propuse in frontul construit existent, prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin 3 constructii stanga – dreapta celei propuse si obtinerea avizului D.M.A.S.I

#### **6.5. Amplasarea in interiorul parcelei**

Amplasarea constructiei se va face in functie de destinatie, de situarea in contextul urban existent, cu respectarea RGU, precizarile cuprinse in Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 si a Codului Civil art. 461 – 471, art. 590 – 599 si art. 610 – 614.

Distanta minima obligatorie fata de limitele laterale (3,0 m) ale parcelei se majoreaza in urmatoarele situatii:

- 4,0 m intre o locuinta si limita unei proprietati cu functiune productiva, servicii,depozite;
- $H/2$  dar nu mai putin de 4,0 m intre constructiile din zona de productie sau de unitati productive izolate si limita parcelei, precum si intre corpuri de cladiri din cadrul aceleiasi incinte; aceasta distanta se majoreaza la 6,0 m in cazul in care pe parcela invecinata exista o locuinta.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceiasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai mica de 3,0 m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, a mijloacelor de salvare si a asigura iluminarea naturala, insorirea, salubritatea, securitatea in caz de seism, etc.

Amplasarea anexelor gospodaresti, fantanilor, sau a altor constructii care pot constitui surse de poluare sau incendiu se va face la distanta care sa respecte Normele de igiena aprobate de Ordinul M.S. nr. 536/1997 si cele PSI.

Amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul EON, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan pe terenuri proprietate private.

Este interzisa cuplarea la calcan intre locuinte si cladiri cu functiuni productive.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1. Accese carosabile**

Se vor respecta prevederile art. 25 si anexa nr. 4 din RGU, precizarile cuprinse in Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 si a Codului Civil art. 616 – 619.

Caracteristicile acceselor carosabile trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea mijloacelor de stingerea incendiilor, de protectie civila si salvare. In cazul in care nu se pot respecta aceste conditii se va solicita avizul Unitatii teritoriale de pompieri si se vor respecta conditiile impuse de aceasta. In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la aceasta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local. Numarul de accese si amplasarea acestora se va face cu avizul si autorizatia speciala emisa de administratia drumurilor.

Retragerea constructiilor fata de drumurile publice precum si reseau de drumuri, se va face conform actelor normative – Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242/1993.

### **7.2. Accese pietonale**

Se vor respecta prevederile art. 26 din RGU, precizarile cuprinse in Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 si a Codului Civil art. 616 – 619, Legea nr. 82/1998 si Ordinul MT nr. 49/1998.

Accesele pietonale vor fi realizate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap in conformitate cu CPH – 193.

Art. 616 prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica, situatie care poate fi intalnita in cazul parcelarilor incorect realizate, in adancime, acesta poate solicita, pe cale legala, o trecere prin lotul vecinului sau. Trecerea ( servitutea de trecere) trebuie facuta astfel incat sa pricinuiasca cat mai putina paguba proprietarului terenului de la strada.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara**

Se vor respecta prevederile art. 13 si art. 27 din RGU si precizarile cuprinse in Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 si a Codului Civil art. 610.

Propunerile de dezvoltare a lucrarilor tehnico – edilitare sunt corelate cu propunerile studiilor de specialitate. In cazul zonelor care nu dispun de retele tehnico – edilitare, cu precadere cele de alimentare cu apa si canalizare, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate ca, in masura programelor guvernamentale de dezvoltare, sa urmaresca obtinerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate si realizarea investitiilor.

Pentru constructiile si amenajarile admise de prevederile prezentului Regulament, se vor obtine avize / acorduri de la regiile de specialitate sau serviciile publice ale acestora descentralizate ale judetului. Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate sunt neconstruibile, restul unitatilor se vor asigura in functie de posibilitatile locale.

La faza de proiectare studiu de fezabilitate, in documentatia pentru fundamentarea avizului de gospodarire a apelor, aferent fiecarui obiectiv de investitii, se vor avea in vedere urmatoarele :

- extinderea retelei de apa/canal pentru o acoperire de 100% a populatiei;
- eliminarea tuturor evacuarilor directe de ape menajere in cursuri de apa;

- definitivarea necesarului, respectiv a cerinței de apă potabilă și industrială corespunzător capacității efective a dotărilor și activităților desfășurate;
- corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare și de epurare a apelor uzate, analiză de detaliu a măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și zonarea corespunzătoare a teritoriului;
- instituirea și respectarea zonelor de protecție sanitară din jurul obiectivelor ce compun sistemul de alimentare cu apă, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a H.G. 930/2005;
- lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podete, conducte, etc.) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor de scurgere a apelor mari;
- canalizarea localității se va amenaja ca și canalizare de tip separativ, interzicându-se descărcarea apei pluviale în canalizarea menajeră;
- canalizarea pluvială va trebui concepută astfel încât să asigure colectarea eficientă a apei pluviale și descărcarea acesteia în emisarii din zonă.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

### **9.1. Parcelarea**

În cazul unei parcelări, de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile art. 30 din RGU și precizările cuprinse în Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

Forma și dimensiunile parcelelor se vor stabili diferențiat în funcție de destinația și caracteristicile țesutului urban existent.

Conform RGU, suprafața minimă a parcelei poate fi de:

- **500 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate în zone constituite;
- **1000 mp** pentru parcele situate în subzona locuințelor sezoniere și case de vacanță, subzona mixtă de locuit și turistică constituită precum și subzona construcții de turism și agrement, în satul Ghidut;

Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public direct sau prin servitute;
- posibilitatea asigurării echipării tehnice – edilitare necesare cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului;
- forma și dimensiunile lotului să permită o amplasare corectă a construcțiilor, în ceea ce privește orientarea, însoțirea, vânturile dominante și cu respectarea prevederilor din Codul Civil;
- lățimea minimă a frontului la stradă a parcelelor să fie de min. 16,0 m, adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

Parcelele cu o suprafață între 1500 mp și 3000 mp, cu front la stradă de peste 30,0 m sau cele cu raportul laturilor peste 1/3, modul de construire se va reglementa prin Planuri urbanistice zonale și Planuri urbanistice de detaliu. În cazul executării parcelărilor se va menține sistemul de parcelare existent, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama strădăla determină caracterul specific al zonei.

Caracterul organic al parcelărilor trebuie conservat, fiind interzise lucrările care pot avea ca efect modificarea parametrilor existenți.

Se va păstra modul de parcelare existent; în cazul comasării mai multor parcele, fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional;

Suprafața fiecăreia dintre parcelele rezultate în urma divizării va fi mai mare de 500 mp;

Lungimea aliniamentului pentru fiecare dintre parcelele adiacente spațiului public rezultate în urma divizării va fi de minim 16,0 m;

Suprafața parcelei rezultate în urma comasării nu va fi mai mare de 2000 mp;

Parcelarea noilor loturi se va face în cadrul unui Plan Urbanistic Zonal.

**9.2. Înălțimea construcțiilor** Se vor respecta prevederile art. 31 din RGU, precizarile cuprinse în Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 și a Codului Civil art. 622.

Înălțimea construcțiilor se poate stabili pe baza mai multor criterii ce privesc silueta localității, închiderea campului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compozitionale, etc.

Pentru păstrarea imaginii unitare și tradiționale a satului se recomandă ca regimul de înălțime să fie :

- pentru locuințe - S+P+1E, P+1E, P+1E+M, cu înălțimea de cca. 5,0 m la cornisa. De regulă construcțiile vor avea acoperisuri tip șarpantă.

- pentru construcțiile destinate instituțiilor publice sau serviciilor ce se vor amplasa pe terenurile proprietate a primăriei și pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire, ca și pentru toate celelalte învecinări, regimul de înălțime va fi stabilit prin Planuri urbanistice de detaliu sau zonale, după caz.

- în funcție de destinație și zona de amplasare, construcțiile pot avea, în mod excepțional, și înălțimi mai mari, cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional și compozitional – urbanistic.

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor istorice, de arhitectură (biserici, clopotnițe, troite, locuințe tradiționale cu valoare de patrimoniu, peisaj rural construit etc.) sau naturale (creste montane, arbori semnificativi/protejați etc.) existente, sau îngradirea accesului la acestea.

### **9.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art. 32 din RGU, urmărindu-se integrarea acestora în siturile existente, ridicarea nivelului arhitectural urbanistic al zonei respective, astfel prin:

- respectarea caracteristicilor zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate, ca materiale, goluri, regim de înălțime, asigurând astfel coerența arhitecturală în ansamblu a strazii;
- îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi, moderne;
- ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice prin corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public;
- fațadele vor avea aceeași calitate arhitecturală, vor fi evitate calcanele.

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură, etc.) Zona de protecție impune ca prin Certificatul de urbanism să se solicite prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin 3 construcții stanga – dreapta celei propuse și obținerea



avizului D.M.A.S.I. Aceasta reglementare va fi respectata pana la delimitarea zonei de protectie pe baza unui studiu de specialitate;

Acoperisul:

- se interzice 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 recomanda pante simetrice, in doua ape, forma geometrica simpla;

Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apa prelungita peste cealalta sau coame suprapuse;

- invelitoarea va fi adaptata traditiei locale, alcatuita din materialele traditionale (ceramica exclusiv rosie si lemn). Nu se admit invelitori metalice (tabla lisa, cutata, profilata etc.), azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, verde, gri, rosu lucios etc.);

- se recomanda iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei. Suprafețele însumate ale luminatoarelor nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;

- gurile de ventilare a podurilor se vor conforma după modelele existente;

- sunt interzise lucarnele, volume neconforme traditiei locale, tamplarie confectionata din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc;

- timpanul va fi din zidarie tencuita, lemn (șiță);

- este interzisă 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;

- nu se admit constructii anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, constructii metalice aparente;

- portile vor fi executate conform traditiei locale, obligatoriu din lemn, utilizand o geometrie plana simpla, o cromatica din gama de culori traditionale de fatada;

- se recomanda izolarea termica optima a constructiilor;

- se recomanda folosirea surselor alternative de energie;

## **10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

### **10.1. Parcaje**

Se vor respecta prevederile art. 33, Anexa nr. 5 din RGU si precizarile cuprinse in Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, calculul capacitatii de parcare va fi in functie de obiectivul deservit, modul de amplasare si detaliile de proiectare in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme P 132 -93.

### **10.2. Spatii verzi si plantate**

Sunt definite ca spatii verzi si plantate in intravilanul unei localitati cele mentionate in Legea spatiilor verzi nr. 24/2007 la art.3, republicata la 10 nov. 2009. Se vor respecta prevederile art. 34, Anexa nr. 6 din RGU si precizarile cuprinse in Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, privind obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei si Legea 343-2007 privind imbunatatirea calitatii mediului prin realizarea de spatii verzi in localitati.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a liniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie (Legea 137/1995). Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren, iar in zonele de protectie sa se amenajeze spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;
- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp de teren in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala.

Se recomanda repartizarea uniforma a spatiilor verzi pe intreg teritoriul intravilan propus. Speciile dendro-floricele propuse spre plantare vor corespunde vegetatiei autohtone identificate.

Se impune intocmirea unei strategii de crestere a suprafetei de spatiu verde care va asigura un minim de 26 mp de spatiu verde din intravilanul comunei pentru fiecare locuitor.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele (scur, gradina, parc) si functionale (agrement, sport- turism, protectie). Se va solicita in mod obligatoriu indicarea in planul care insoteste cererea de autorizatia de construire a modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice.

Spatiile verzi cu valoare peisagistica sau de rezervatie protejata vor fi conservate si imbunatatite calitativ sub aspectul amenajarilor, respectandu-se insa regimul de protectie.

**10. Imprejmuiri** Se vor respecta cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plana, de 0,40 m, iar cea superioara, pana la 1,80 m, dublata spre interior cu gard viu sau numai cu gard viu;
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor;
- delimitarile proprietatilor institutiilor publice se vor realiza prin amenajari ambientale care vor asigura transparenta si unitatea spatiului (gard viu/metalic de max. 0,40 m inaltime).

Se va asigura o deosebita importanta imprejmuirilor din zona centrala pentru ca acestea participa la crearea spatiului central al localitatii, acestea nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degenerand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

Se recomanda ca:

- avizarea investitiei sa se faca o data cu avizarea imprejmuirii;
- indiferent de solutiile adoptate acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale;

Este interzisa autorizarea catre drumurile publice a folosirii culorilor stridente sau stralucitoare la finisarea lor; Este necesar ca administratia locala, pe baza folosirii unor materiale

locale, traditionale, accesibile, sa stabileasca modele de imprejurimi pentru orientarea locuitorilor si asigurarea unor imagini de calitate .

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **11. Destinatia terenurilor si constructiilor**

Conform art. 37 din RGU prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, potrivit functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

#### **12. Zone si subzone functionale**

**12.1.** Pentru operativitate si pentru o mai buna intelegere a documentatiilor de urbanism in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in teritoriul intravilan si acordarii autorizatiilor de construire, localitatea a fost impartita in zone functionale figurate grafic in partea desenata si explicate in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este indicata atat in plansa – ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE cat si in plansa – REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE si plansa – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, care determina noul intravilan.

Delimitarea zonelor functionale are un rol determinant in amplasarea constructiilor, in functie de destinatia lor, in cadrul localitatii, conform Anexei nr. 1 din RGU ce cuprinde prevederile privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii.

Zonele functionale stabilite, sunt puse in evidenta in primul rand in plansa - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE unde exista o delimitare prin culoare a UTR-urilor din cadrul PUG. Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale, cu functiuni specializate. Fiecare zona functionala, formata din una sau mai multe subzone functionale, este evidentiata printr-o culoare.

#### **ZONE FUNCTIONALE IN TERITORIUL INTRAVILAN**

Partea grafica ce cuprinde schema impartirii ( delimitarea prin contur ) in zone functionale ale teritoriului intravilan, sunt puse in evidenta in plansa – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Aceste zone sunt urmatoarele:

- **Zona protejata a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, de arhitectura si arheologice ( ZP )** este divizata in 2 zone:
  - Zona protejata centrala ( ZP1 )
  - Zona protejata periferica ( ZP2 )
- **Zona centrala ( C )**

Aceasta zona se gaseste doar in resedinta de comuna Lazarea, deoarece localitatea Ghidut nu are dotarile grupate in asa fel incat sa formeze un centru propriu- zis;

- Subzona centrala configurata peste cea existenta ( CC1 )
- Subzona centrala noua ( CC2 )

- **Zona pentru institutii si servicii de interes public ( IS )**

cuprinde urmatoarele 4 subzone, unele concentrate in zona protejata altele dispersate:

- Subzona institutiilor de cultura ( ISc )
- Subzona institutiilor pt. culte ( ISct )
- Subzona institutiilor de invatamant si educatie ( ISI )

- Subzona institutiilor de sanatate si asistenta sociala ( ISs )
- **Zona de locuit si functiuni complementare ( L )** cuprinde 3 subzone:
  - Subzona locuintelor si anexelor gospodaresti existente ( Lm );
  - Subzona locuintelor si anexelor gospodaresti propuse, pe terenuri ce necesita parcelarea sau restructurarea ( Lp )
  - Subzona locuintelor sezoniere, caselor de vacanta ( Lv );
- **Zona mixta de locuit si turistica constituita ( MTL )**
- **Zona constructii de turism si agrement ( CTA )**
- **Zona unitatilor de productie ( P )**
  - Subzona unitatilor industriale existente ( Pie )
  - Subzona unitatilor industriale propuse ( Pip )
  - Subzona unitatilor agricole existente ( Pae )
  - Subzona unitatilor agricole propuse ( Pap )
  - Subzona unitatilor agroindustriale propuse ( Paip )
- **Zona spatii verzi, sport, turism, agrement, protectie, paduri ( SV )** cuprinde 4 subzone:
  - Subzona parc public ( SVp )
  - Subzona complexe sportive ( SVs )
  - Subzona perdele de protectie ( SVpp )
  - Subzona agrement ( SVpa )
- **Zona de gospodarie comunală ( GC )** cuprinde 2 subzone:
  - Subzona cimitire ( GCc )
  - Subzona lucrarilor tehnico - edilitare
- **Zona pentru cai de comunicatie ( C )** cuprinde 4 subzone:
  - Subzona drum national ( Dn )
  - Subzona drum judetean ( Dj )
  - Subzona drum comunal ( Dc )
  - Subzona strazi secundare ( Ds )
  - Subzona circulatie feroviara ( Df )
- **Zona cursuri de apa ( V )**
- **Zona terenuri neproductive ( N )**

#### **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN**

Pentru fiecare zona si subzona functionala Regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in 3 capitole:

##### **Capitolul 1 – Generalitati**

##### **Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor**

##### **Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Autorizarea in vederea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale din intravilanul propus si a prevederilor din Registrul General de Urbanism (RGU) si din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) elaborate.

Pentru constructiile si amenajarile cu alte destinatii incluse intr-o zona cu functiune dominanta trebuie sa fie compatibile cu aceasta.

Se interzice realizarea de constructii si amenajari cu destinatie incompatibila cu functiunea dominanta propusa prin Planul Urbanistic General.

#### **IV.I ZONA PROTEJATA din satul Lazarea**

##### **• Capitolul 1 – GENERALITATI**

**Art.1.** Conform Listei cu Monumentele istorice si Siturilor arheologice cod LMI /2010 aprobata cu OM 236/2010 in Monitorul Oficial, precum si a Fiselor siturilor arheologice cod RAN, delimitarea zonelor protejate este urmatoarea:

##### **Zona protejata centrala ( ZP1 )**

**Sud** - str. Ferenciek si str. Gurzok pana la intersectia cu str. Veresek, frontul nordic al strazilor;

**Est** - limitele UTR- 40, UTR- 38;

**Nord est** - UTR-37, limita intravilanului sat Lazarea, limita proprietatii Manasirii Franciscane;

**Nord vest** – limitele parcelelor 50723 si 50765;

**Vest** - limita parcelei Csergo Arpad situata la nord de DN 12, limita parcelei Nagy Arpad situata la sud de DN 12;

##### **Zona protejata periferica ( ZP2 ) situata la iesirea din sat Lazarea spre Toplita**

**Sud vest** – linia-limita paralela cu DN 12 la distanta de 230,00m fata de drum pe latura sudica;

**Sud est** - linia-limita paralela cu DC 13 spre Ghidut, la distanta de 50,00m fata de drum pe teritoriul UTR 3;

**Nord vest** - linia-limita paralela cu DC 13 spre Ghidut, la distanta de 420,00m fata de drum pe latura nordica;

**Nord** - linia-limita paralela cu Situl arheologic, la distanta de 420,00m fata de latura nord a sitului;

**Nord est** - linia-limita suprapusa pe limita Sud vest a intravilanului sat Ghidut;

Fondul construit existent este caracterizat de tesutul medieval al strazilor si a parcelelor, cu constructii traditionale compuse intr-un regim inchis cu parter, parter si un etaj. Structura caselor este pe zidarii portante si plansee de lemn, respectiv bolti, caracteristice fiecarei perioade de evolutie.

Accentele initiale si actuale, in acest context, sunt turnurile Bisericii Manasirii Franciscane si Bisericii Romano Catolice, precum si ale Castelului Lazar.

Regimul de inaltime al fondului construit ce depaseste parter si doua etaje se gaseste in zona adiacenta parcului central al satului Lazarea, in cladirile tip bloc construite in ultimii 40 ani.

In zonele afectate de industrie, mentinerea platformelor si a corpurilor de cladiri care aduc prejudicii satului medieval si peisajului natural, blocand posibilitatea de refunctionalizare, decongestionare, spatii de depozitare care deservesc o retea ce depaseste granitele zonei istorice sau functiuni susceptibile de a aduce un surplus de flux auto sau poluare chimica, fonica sau vizuala.

**Art.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA** in functie de UTR-urile cuprinse in cele 2 zone protejate:

##### **Zona protejata centrala ( ZP1 )**

- locuire si productie agricola; **UTR – 17,19,24,31,36,38,40 - Lm+Lp**
- activitate economica inactiva, fosta cariera de piatra; **UTR 20 – N**
- dotare sportiva; **UTR 23 – Svs**
- activitate economica cu caracter agricol; **UTR 25 – Pae**

- zona cu monumente istorice si de arhitectura de interes national, situri arheologice;  
Castelul Lazar **UTR 26 – IScm**
  - zona cu monumente istorice si de arhitectura de interes national, situri arheologice;  
Manastirea Franciscana **UTR 27 – ISct**
  - locuire, odihna si agrement ( spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse), circulatie pietonala si carosabila si echipare edilitara; **UTR 30 – CC1**
  - odihna si agrement ( spatii verzi amenajate si trasee, platforme pietonale aferente obiectivelor existente), circulatie pietonala si carosabila si echipare edilitara; **UTR 32 – ISI**
  - parc de agrement, plimbări in aer liber; **UTR 33 – SVp**
  - Subzona cimitirului ; **UTR 34 – GCc**
  - zona cu monumente istorice si de arhitectura de interes national, situri arheologice;  
Biserica Romano Catolica **UTR 35 – ISct**
  - zona cu monumente istorice si de arhitectura de interes national, situri arheologice;  
Capela Romano Catolica „ Sf. Ana” **UTR 72 – ISct**
- Zona protejata periferica ( ZP2 )**
- zona cu monumente istorice si de arhitectura, situri arheologice; Dambul Tatarilor  
Capela Romano Catolica **UTR 1 – ISct**
  - activitate economica cu caracter industrial; **UTR 2 – Pip**
  - activitate economica cu caracter agricol; **UTR 3 – Pae+Pip**
  - **Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor**

### **Art.3. UTILIZARI PERMISE**

La cladirile existente cu valoare de monument sau ambientala, la care sunt pastrate planimetrii sau alte elemente spatiale initiale, insiruii traditionale de incaperi, structuri boltite etc., functiunea va fi adaptata conditionarilor existente, realizand punerea in valoare a elementelor istorice chiar prin alegerea functiunii in raport cu rezultatele prescriptiilor PUZ sau a studiilor istorice de caz.

La constructiile noi propuse in locul celor demolate sau la cele existente dar fara elemente valoroase istorico-arhitecturale, se pot propune functiuni complementare, in asa fel incat sa rezolve cerintele complexe in cadrul unei gospodarii, prin pastrarea compozitiei urbanistice originale, lotizarea, volumetria.

In vederea realizării unor funcțiuni mai complexe chiar pe întinderea unei insule urbanistice existente, în cazul unor situații speciale cum ar fi restaurarea urbanistica pe o insulă dezafectată de demolări necontrolate până astăzi, sau amplasarea unor dotări, învățământ preșcolar sau elementar, în interiorul loturilor , fără dezafectarea aliniamentului și a volumelor existente se va pastra parcelarul istoric, iar acolo unde a fost modificat sa fie refacut.

Se vor avea in vedere functiunile initiale, in vederea revitalizarii si reabilitarii urbane, cum ar fi sedii pentru diferite mestesuguri cuplate cu locuinta, conform denumirilor de strazi si a unor studii de caz, piete si strazi comerciale, cu posibilitati de legaturi pietonale in viitor, cum respectiv strazile Bastion si Bisericii, pe aliniamentul zidurilor de fortificatie ale Castelului Lazar, cu alternanta dotarilor culturale, sport si de parc.

În zonele cu lotizări pentru locuințe și dotări existente, păstrarea funcțiilor cu extinderea caracterului de promenadă- pietonal pe lângă aliniamentul zidurilor inițiale.

#### **Art.4. UTILIZARI INTERZISE**

La clădirile existente cu valoare de monument sau ambiental, la care sunt păstrate planimetriile sau alte elemente spațiale inițiale, însiruiți tradiționali de încăperi, structuri boltite sau cu grinzi de lemn aparente, etc., nu se admit funcțiuni care subîmpart aceste spații excesiv, sau care necesită transformări radicale, prin desființări de ziduri originale.

La construcții noi propuse în locul celor demolate sau la cele existente dar fără elemente valoroase istorico-architecturale, nu se admit funcțiuni care aduc o densitate excesivă în cadrul lotului existent, fără soluționarea funcțiilor conexe strict necesare pentru corpurile vechi valoroase, în vederea reconfortizării.

Spații de depozitare care deservește o rețea ce depășește granițele zonei istorice sau funcțiuni susceptibile de a aduce un surplus de flux auto sau poluare chimică, fonică sau vizuală.

În zonele cu lotizări pentru locuințe și dotări, extinderea funcțiilor existente cu noi corpuri, în detrimentul funcțiunii de vizitare-promenadă și punere în valoare a aliniamentului zidurilor de fortificații, turnuri și bastioane.

#### **• Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **Art.5. PARCELAR, ALINIAMENT**

Se va păstra parcelarul existent istoric neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunile originale.

În zonele unde a fost desființat parcelarul acesta se va reface concomitent cu refacerea frontului la stradă și se vor relua aliniamentele originale.

Unificarea parcelelor în vederea construirii de clădiri agabaritice este interzisă.

Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală, se consideră ca aliniament zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale.

Orice modificare a înălțimii clădirilor fără valoare de monument sau fără valoare ambientală care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin studii volumetrice, fotomontaje sau prin oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

Se va păstra regimul de înălțime a zonelor vizate conform unui studiu preliminar – perspective a zonelor de vizibilitate protejată.

Se propune ca trecerile între zona protejată și restul cartierelor să se facă fără rupturi volumetrice noi, ținând cont de evoluția urbanistică în aceste zone începând din secolele XVII – XVIII, având clădiri nominalizate și în lista monumentelor. În acest sens se va realiza o legătură firească între zone.



Pentru marcarea cat mai evidenta a zonei protejate se propun lucrari de punere in valoare a incintei si aliniamentului de incinta zidita a monumentelor, prin amenajari multiple ca: mobilier urban, zone verzi cu plantatii speciale.

#### **Art.6. RETEA STRADALA, PIETONAL**

In vederea punerii in valoare a ansamblului protejat cu reseaua stradala originala pastrata pana astazi, se vor avea in vedere urmatoarele :

- restructurarea circulatiei in interiorul zonei protejate, cu restrictii de traversare si intersectare autovehicole, realizand bucle cu sens unic, se poate realiza un pietonal reprezentativ si pentru zona centrala

- pastrarea pietonalului spre obiectivele monumente cu legaturi directe spre pietonalul nou propus din zona centrala (CC 1); legarea acceselor pietonale pe conturul zidurilor de fortificatii, cu alei plantate pe exteriorul zidurilor;

- amenajarile publice sau private destinate circulatiei vehiculelor sau pietonilor vor trebui sa faca obiectul unor autorizatii de constructie cu toate avizele de specialitate;

- imbracamintea strazilor istorice se va alcatui pe solutii si tehnici traditionale, prin pastrarea strazilor pietruite cu piatra de rau sau calupuri de granit si eliminarea strazilor asfaltate; profilul strazii este de preferat sa fie fara trotuar accentuat iar pantele sa fie spre axul strazii;

- materiale noi pentru dalarea teraselor, eventual pietelor comerciale si de alimentatie publica, pot fi din gama materialelor naturale sau artificiale, piatra, caramida, clincher, piatra artificiala, dale colorate, realizate din elemente mici, cu rosturi de respiratie naturala intre ele si cu racord-bordura la constructii.

#### **Art. 7 - PARCAJE, GARAJE**

- se va avea in vedere la reamenajarile (confortul) locuintelor existente asigurarea garajelor in incinta, in corpuri anexe fara valoare arhitecturala deosebita;

- se vor prevedea parcare speciale pentru biciclete pe traseele comerciale pietonale;

- se vor prevedea parcare speciale pentru trasuri cu cai;

#### **Art. 8- IMPREJMUIRI SI PORTI**

**8.1** - imprejmuirea teraselor de alimentatie publica din cadrul pietelor centrale se poate accepta numai in vederea provizoratului, in timpul functionarii efective cu elemente de jardiniere sau alte module cu forme traditionale amovibile sau simple, neutre, de factura moderna.

**8.5** - se vor accentua ingradirile de tip gard zidit in zonele unde pe baza cercetarilor arheologice se pot identifica aliniamente de zid de incinta (al unei parcele).

**8.6** - se vor pastra si restaura elementele originale care s-au pastrat pana astazi din alcatuirea portilor istorice.

#### **Art. 9 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**9.1** - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice tehnico edilitare existente si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.

**9.2** - exceptiile sunt acele cladiri istorice care nu pot prelua functiuni complexe contemporane, prin valoarea lor istorica intrinseca si de monument, de exemplu turnurile de zid.

**9.3** - dotarea cladirilor cu valoare de monument sau ambiental, la care sunt pastrate planimetrii sau alte elemente spatiale initiale, insiruii de spatii traditionale pe orizontala sau pe verticala, structuri istorice din lemn sau zidarie cu bolti, vor fi solutionate limitat, in functie de conditionarile concrete.

**9.4** - toate lucrarile de infrastructura vor fi asistate de oameni de specialitate – arheologi.

**9.5** - instalatiile cu trasee noi propuse sub nivelul tencuielilor vor fi in prealabil avizate pe baza unor studii de specialitate.

#### **Apa potabila :**

**9.6** - se vor reface bransamentele existente si sistemul de contorizare a debitului de apa.

**9.7** - se vor realiza trasee usor accesibile pentru intretinere;

**9.8** - se vor depista si remedia toate posibilitatile de infiltrare a apei in teren, in vederea eliminarii fenomenului de igrasie a peretilor, noile trasee vor urmari distantarea de cladiri pentru micșorarea efectelor pierderilor din retele;

**9.9** - se vor studia posibilitatile punerii in valoare a locurilor cu fantani istorice disparute;

**9.10** - noile trasee ale conductelor de apa in interiorul cladirilor istorice se vor executa doar dupa cercetarea straturilor de picturi - zugraveli - de catre specialisti in domeniu si avizarea documentatiilor de organisme abilitate.

**9.11** - se recomanda legarea burlanelor de pe cladiri in conductele colectoare prin scurgere supraterana, mai ales la monumentele importante, in vederea evitarii unor inundari chiar la baza zidurilor, din cauza defectiunilor aparute in timp;

**9.12** - in cazul legarii subterane se recomanda un singur camin de racordare si vizitare impreuna cu canalul menajer; iar pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere asezate din 50 in 50 m;

**9.13** - se vor studia posibilitatile de reintroducere a canalelor pentru mori de apa ca zone de agrementare;

#### **Salubritate :**

**9.14** - pubelele de gunoi vor fi depozitate in zona accesului, in incaperi special amenajate sau mascate in gardul de la strada cladirilor sau se recomanda amplasarea acestora in spatele cladirilor;

**9.15** - se vor dota strazile si spatiile publice cu cosuri de gunoi cu design adecvat zonei istorice;

#### **Electricitatea :**

**9.16** - cablurile de alimentare cu energie electrica destinate atat consumului particular, cat si iluminatului public, ca si retele de telecomunicatii și televiziune prin cablu ,vor trebui sa fie ingropate;

**9.17** - se recomanda iluminatul public pornind in special de la fatadele cladirilor;

**9.18** - pentru eliminarea antenelor individuale folosite pentru statiile de radio si televiziune, cat si a antenelor parabolice pentru satelit, se recomanda retelele C.A.T.V.;

**9.19** - pentru iluminatul stradal se propune revenirea la corpurile, candelabre console folosite la inceputul secolului XX, in vederea unui ambient istoric adecvat zonei.

**9.20** - strazile principale, pietele si cladirile de valoare monumentala vor avea un iluminat propriu, cu reflectoare, spoturi si corpuri speciale, istorice;

**9.21** - in vederea unei siluete nocturne de impact se va avea in vedere iluminatul turnurilor existente din aceasta zona;

**9.22** - noile trasee de electricitate in interiorul cladirilor istorice se vor executa doar dupa cercetarea straturilor de picturi - zugraveli - de catre specialisti in domeniu si avizarea documentatiilor de CMM si primarie.

## **Art.10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

### **10.1 Reguli privind cladirile existente :**

Restaurarea sau transformarea vizeaza, atat realizarea amenajarilor necesare satisfacerii conditiilor normale de locuire, cat si consolidarea, punerea in valoare a constructiilor existente, ameliorarea aspectului lor si restituirea echilibrului alterat prin modificari ca : suprainaltari, demolari, strapungeri, blocari de goluri, rupturi sau alterari ale modenaturilor existente.

Cererile de autorizatie pentru orice modificare, chiar partiala a unei cladiri trebuie insotite de un relevu al cladirii si in vigoare si sa contina studiile de specialitate in functie de natura lucrarilor expertizare structura, arheologie, date geo, parament, istorie, rezultatele analizelor de laborator. Se vor adauga la dosar fotografii sau fotomontaje cu situatia existenta.

Cladirile cu valoare de monument sau ambientala trebuie sa reprimeasca aspectul si caracterul original prin suprimarea adaugirilor, mai putin cele cu valoare istorica, arheologica sau arhitecturala intrinseca. In acest ultim caz ele se vor restaura in acelasi regim cu cladirea.

Se vor suprima retelele si conductele parazite.

Se va respecta compozitia si conceptia originala prin revenirea la forma initiala a decoratiilor, golurilor si profilelor tamplariei exterioare precum si a acoperisurilor.

Descoperirea in timpul lucrarilor a fragmentelor de arhitectura veche, arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn si/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberarii autorizatiei, creaza obligativitatea anuntarii forurilor autorizate pentru a decide mentinerea si restaurarea lor. Lucrarea nu va continua pana la stabilirea destinatiei elementelor.

Zidariile din piatra sau elemente de piatra de talie, placaje la socluri sau la elemente de structura, elemente de modenatura : cornise, bandouri, ancadramente se vor trata conform situatiei initiale. Daca aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugraveli ele vor fi degajate de elementele parazitare si repute in starea originala. Pietrele deteriorate vor fi inlocuite prin elemente de aceeasi culoare, profil si marime ca cele originale. Se admite si utilizarea pietrei artificiale cu conditia ca pe baza de mostre, granulatii, culoare aceasta sa se identifice cu cea naturala.

Tencuielile si zugravelile vor fi in tente naturale sau colorate, cu excluderea tencuielilor pe baza de ciment pur. Ele se vor executa din mortar de var si nisip in tonalitati inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialisti.

Tencuiala va lasa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui sa se restaureze.

## **10.2 Goluri in ziduri**

Noile goluri in ziduri vor fi dimensionate si proportionate corelat cu golurile existente la aceeasi cladire sau la cele vecine urmarind logica statica a constructiilor.

In cladirile cu valoare de monument sau ambientala, refacerea tamplariei se va face identic atunci cand exista elemente martor; cand nu exista, refacerea se va face dupa un model relevat pe o constructie de acelasi tip si din aceeasi epoca.

Se interzice confectionarea elementelor de marchetarie din metal cromat sau stralucitor, in special pentru manere de usi sau de porti.

Se interzice amplasarea grilajelor de protectie fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu exceptia celor istorice-artistice.

Obloanele exterioare traditionale din lemn se vor executa asemanator cu cele originale sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare; pentru anumite case de epoca medievala se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinatii de sticla pe baza de cerere sustinuta cu argumente grafice. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi usi exterioare de lemn ale caror compozitii, proportii si desen vor fi compatibile cu specificul cladirii.

Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmarind caracterul de epoca al edificiului.

Nu se recomanda usi prefabricate in stil rustic sau alte diverse stiluri.

## **10.3 Acoperisuri**

Se interzic urmatoarele materiale : azbociment; materiale plastice; carton asfaltat; tabla;

Acoperisurile vor trebui sa conserve materialele si forma originala. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabila tigla solzi de forma, culoarea si dimensiunile celor existente.

Coamele se vor realiza cu tigle speciale prinse cu martar de var.

Se interzice inlocuirea acoperisurilor existente cu acoperisuri terasa.

Lucarnele se vor conserva in forma in care exista si se vor restaura, fara a fi inlocuite cu lucarne nespecifice si netraditionale; cele de lemn se vor trata cu insecticide si fungicide si se vor vopsi.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizarii MCC si serviciului de urbanism al primariei sub rezerva evitarii multiplicarii excesive si cu conditia executiei celor noi, identice cu cele existente pe acoperisul cladirii sau pe imobile comparabile.

Partile metalice ale acoperisurilor, racorduri pentru scurgerea apelor pluviale, daca se vor executa din tabla de zinc, aceasta se va lacui in tente de culoare inchisa. Se recomanda folosirea tablei de cupru sau a celei aramite.

In proiectele de modificare se cauta pozitionarea cat mai adecvata a elementelor de scurgere aparenta, si de regula, se va reduce numarul acestora prin regrupari. Se interzic coturi sau coborari oblice pe planul fatadei.

Cosurile de fum si de ventilatie se vor restaura si se vor realiza dupa modele existente. Cosurile originare din caramida aparenta se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fatadelor de acelasi tip. Coronamentele si capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic : cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton si diverse sisteme de ventilatie aparente. Elementele de imbunatatire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

#### **10.4 - Elemente secundare**

Lucrarile vechi de feronerie se vor conserva si restaura, grilaje, balcoane, decoratii, etc. Modelele noi se vor apropia cat mai mult de cele existente.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avanseaza in spatiul public.

Curtile de serviciu, spatii gospodaresti sau locuri de depozitare a pubelelor vor fi disimulate in interiorul imobilelor.

La cladirile cu statut de monument, fatadele spre curtile interioare vor face obiectul unui proiect de restaurare, impreuna cu amenajarea terenului aferent si a pavajului acestuia.

#### **10.5 - Reguli pt. constructiile noi**

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantata in timp si care se integreaza in coerenta generala a zonei.

Alegerea materialelor traditionale se va face in conformitate cu prescriptiile referitoare la constructii existente

#### **10.6 - Fatade comerciale - vitrine**

Dispozitiile se aplica la toate imobilele existente.

Documentatiile pentru autorizările acestor lucrari vor fi insotite de plan de situatie, relevu al fatadei care se modifica si fotografii ale fatadelor invecinate.

Din proiectul de modificare trebuie sa rezulte la o scara suficienta, ex. sc. 1:50, modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajari interioare, valorificarea elementelor existente. Documentatia se va completa cu detalii privind inscriptiile proiectate, numar, dispozitii, dimensiuni, materiale, culoare, iluminare si memoriu explicativ.

#### **10.7 - Firme, materiale si culori**

Firmele, materialele si culorile vor fi supuse autorizarii de catre MCC si Serviciul de Urbanism al Primariei. Cererile de autorizatie se vor insoti cu documente grafice necesare intelegerii proiectului si cu esantioane de materiale si culori.

Firmele vor putea fi paralele cu fatada. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se autorizeaza inscriptii privind natura activitatii excluzand orice publicitate de marca.

Se recomanda materiale de calitate, grafisme traditionale care figureaza simbolic activitatea, efecte de transparenta si decupaj.

Se recomanda dimensiuni mici, discrete, respectarea compozitiei fatadei precum si elementele de decor, bosaje, etc. a caror logica nu trebuie incalcată prin modul de amplasare a firmei.

Se interzic : inscriptii luminoase, dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv, inscriptii pe balcoane, cornise sau acoperisuri;

Insemnele paralele cu fatada se vor limita la lungimea vitrinei, respectand trama parcelara daca mai multe parteruri de cladiri alipite sunt unificate prin aceasi functiune. Literele vor fi aplicate sau pictate direct pe suprafata fatadei fara suport unitar.

Insemnele perpendiculare pe fatada se vor inspira din consolele traditionale cu insemne de meserii si activitati realizate din fier forjat.

#### **Art. 11 - SPATII LIBERE PLANTATE**

**11.1** - Spatiile verzi existente se conserva sau se reamenajeaza

ca spatii verzi publice.

**11.2** - Arborii izolati si de aliniament fac parte din decorul urbanistic si din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune cand acestia dispar. In zonele de pietonal si piete

istorice se va reproiecta vegetatia avand in vedere punerea in valoare a fatadelor existente.

#### **Art. 12 - CONDITII SPECIALE DE INTERVENTIE IN ZONA PROTEJATA**

**12.1** - Pe teritoriul zonei protejate, respectiv zonelor adiacente acesteia, nu se vor atribui autorizatii de construire decat sub rezerva unor prescriptii speciale, urmatoarelor categorii de constructii sau lucrari :

- constructii sau categorii de lucrari care pot aduce prejudicii calitatii vietii locuitorilor: zgomot, fum, noxe, supraincercarea retelelor;

- constructii sau categorii de lucrari care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea in valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; atribuirea autorizatiilor se va conditiona de efectuarea prealabila si concluzionarea unor sondaje arheologice asupra siturilor presupuse a contine asemenea valori, autorizarea sondajelor se face de catre MCC si serviciul de urbanism al primariei;

- constructii sau categorii de lucrari care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni si/sau aspect exterior sunt de natura sa atenteze asupra sitului, vecinatatilor, peisajului natural sau urban, spatiului sau cladirilor zonei protejate; de la caz la caz autoritatile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizatie de construire cu studii de perceptie vizuala.

- constructii amplasate pe terenuri supuse unor riscuri, eroziuni, prabusiri ; autorizarea construirii se va face cu restrictii dictate de studii de specialitate a caror intocmire se va solicita de catre autoritatile avizatoare;

**12.2** - In cazul in care destinatia unei constructii proiectate necesita lucrari de echipare cu apa, canalizare sau iluminat, autorizatia de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie sa se realizeze lucrarile;

**12.3** - In cazul unor constructii sau lucrari care prin destinatie sau amploare pot naste dezechilibre in reseaua de echipare tehnico-edilitara, autoritatile care emit autorizatiile vor solicita contributia beneficiarilor prin realizarea de lucrari conexe : cai de acces, distributia apei, canalizare, iluminat, spatii de parcare, spatii libere sau plantate;

**12.4** - In cazul unor lucrari publice care necesita elaborarea unor PUD-uri, atribuirea autorizatiilor va putea fi amanata pana la incheierea intocmirii documentatiilor respective. De la caz la caz solicitantii de autorizatii vor putea contribui la finantarea elaborarii PUD-urilor;

**12.5** - Pentru punerea cat mai operativa si corecta in aplicare a regulilor privind aspectul exterior al constructiilor, dupa aprobarea prezentei documentatii, serviciul de urbanism al primariei, cu sprijinul unor specialisti ,arhitecti, ingineri, artisti plastici, restauratori, istorici, s.a. va pune la indemana solicitantilor de autorizatii de construire mostre de materiale si culori pentru finisaje, prospecte tehnologice de utilaje, etc.

### **Art.13. - Indicii de ocupare a terenului – POT si CUT**

**13.1** – Ansamblul urbanistic protejat amplasat în zona centrală a localitatii Lazarea, are prin morfologia ţesutului urbanistic un specific rural, procentul de ocupare a terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia fiecărei unitati teritoriale de referinta (UTR) :

#### **Zona protejata centrala**

- locuire si productie agricola; **UTR – 17,19,24,31,36,38,40 - Lm+Lp**

**POT maxim = 30% CUT maxim = 0,4**

- activitate economica inactiva, fosta cariera de piatra; **UTR 20 – N**

- dotare sportiva; **UTR 23 – Svs**

**POT maxim = 30% CUT maxim = 0,4**

- activitate economica cu caracter agricol; **UTR 25 – Pae**

**Pentru fiecare unitate amplasata in zona, POT -ul se va stabili prin PUD**

- zona cu monumente istorice si de arhitectura de interes national, situri arheologice;

Castelul Lazar

**UTR 26 – IScm**

**Indicii de ocupare a terenurilor se va stabili prin studii avizate de Ministerul Culturii**

- zona cu monumente istorice si de arhitectura de interes national, situri arheologice;

Manastirea Franciscana

**UTR 27 – ISct**

**Indicii de ocupare a terenurilor se va stabili prin studii avizate de Ministerul Culturii**

- locuire, odihna si agrement ( spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse), circulatie pietonala si carosabila si echipare edilitara; **UTR 30 – CC1**

**P.O.T. maxim = 40 % C.U.T. maxim = 0.6**

- odihna si agrement ( spatii verzi amenajate si trasee, platforme pietonale aferente obiectivelor existente), circulatie pietonala si carosabila si echipare edilitara; **UTR 32 – ISi**

**P.O.T. maxim = 40 %      C.U.T. maxim = 0.6**

- parc de agrement, plimbări în aer liber; **UTR 33 – SVp**

**Posibilități maxime de utilizare a terenurilor:** se vor stabili prin PUZ(UTR);

- Subzona cimitirului ; **UTR 34 – GCc**

- zona cu monumente istorice și de arhitectură de interes național, situri arheologice;

Biserica Romano Catolica

**UTR 35 – ISct**

**Indicii de ocupare a terenurilor se va stabili prin studii avizate de Ministerul Culturii**

- zona cu monumente istorice și de arhitectură de interes național, situri arheologice;

Capela Romano Catolica „ Sf. Ana”

**UTR 72 – ISct**

**Indicii de ocupare a terenurilor se va stabili prin studii avizate de Ministerul Culturii**

#### **Zona protejată periferică**

- zona cu situri arheologice; Dambul Tatarilor

**UTR 1 – ISct**

**Indicii de ocupare a terenurilor se va stabili prin studii avizate de Ministerul Culturii**

- activitate economică cu caracter industrial; **UTR 2 – Pip**

**Pentru fiecare unitate amplasată în zona, POT -ul se va stabili prin PUZ( UTR);**

- activitate economică cu caracter agricol; **UTR 3 – Pae+Pip**

**Pentru fiecare unitate amplasată în zona, POT -ul se va stabili prin PUZ(UTR);**

#### **IV.1. ZONA CENTRALĂ ( C )**

##### **• Capitolul 1 – Generalități**

**Art.1.** Se disting în cadrul zonei centrale două subzone, fiecare cu câte o singură Unitate de Referință - UTR :

**CC1** - Subzona centrală propriu zisă, configurată peste cea existentă, concentrează aproape toate instituțiile și serviciile publice – cuprinde **UTR - 30;**

**CC2** - Subzona centrală nouă, cuprinde intersecția între mai multe străzi Nagypatak, Scolii Gatosveny, Guzok ce formează o mică piață unde se concentrează mai multe clădiri cu spații comerciale și o instituție publică - Școala Generală – cuprinde **UTR - 40;**

• Caracterul zonei: zona în formare, concentrând instituțiile și serviciile publice existente, având rezerva de terenuri libere ce asigură dezvoltarea ei în viitor;

**Art.2. Funcțiunea predominantă:** zona cu monumente istorice și de arhitectură de interes local, instituții publice, servicii, comerț situate în clădiri independente sau cu alte funcțiuni, ce deservește întreaga comună;

**Art.3. Funcțiuni complementare:** locuire, odihnă și agrement ( spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse), circulație pietonală și carosabilă și echipare edilitară;

##### **• Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art.4. Utilizări permise:** toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament: dotări și instituții publice de interes general, comerț și alimentație publică, servicii profesionale ( inclusiv sociale), locuințe individuale și colective cu regim de înălțime până la 3 niveluri P+1E+M, P+2E+M, cu acoperisuri tip șarpantă, restaurări, consolidări, modernizări, amenajări peisagere și de spații verzi de protecție, anexe gospodărești de mică capacitate, parcaje, spații verzi în suprafața impusă de RGU;



**Art.5. Utilizari permise cu conditii:** toate constructiile si amenajarile viitoare destinate utilizarilor permise din zona centrala se vor putea autoriza cu conditia ca acestea sa fie cuprinse in Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Centrala, subzona CC1 si subzona CC2.

Se recomandă elaborarea unui P.U.Z. pentru aceste U.T.R. -uri în baza căruia se vor elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pentru dotările publice, locuințe și amenajarea spațiului public;

Autorizarea executării construcțiilor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ subordonate Ministerului Culturii și Cultelor etc.

Pana la elaborarea acestor PUZ-uri cei ce vor dori sa construiasca in zona centrala a resedintei, vor respecta prescriptiile de fata.

**Art.6. Utilizari interzise :** constructii de locuinte cu multe niveluri, unitati de productie de orice fel, adaposturi pentru animale cu capacitatea mai mare de max. 2 bovine, 2 cabaline, 2 porcine, 10 pasari, constructii provizorii de orice fel care ar putea ocupa sau afecta domeniul public sau nu respecta functiunile zonei ;

Spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;

Sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta țesutului urban existent;

Este interzisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unor dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație;

Depozitarea reziduurilor menajere.

- **Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

**Art.7. Caracteristicile parcelelor**

Parcelare / reparcelare – conform art. 30 si din RGU si a precizarilor din Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, precum si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (9.1.)

Pentru locuinte frontul la strada al parcelei va fi de minimum 12 m si de maximum 24 m;

Pentru constructii ce cuprind dotari de interes public, caracteristicile parcelelor vor fi precizate prin P.U.Z. elaborat pentru subzona respectiva;

**Art.8. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

In subzona si UTR CC1, se va respecta retragerea existenta a constructiilor fata de aliniament, consevand tesutul urban specific care are o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, constructiile noi inscriindu-se in alinierea existenta pe portiunea aferenta de front stradal;

In subzona si UTR CC2, retragerea viitoarelor dotari de interes public fata de aliniament se va preciza prin PUZ;

Constructiilor ce adapostesc obiective de interes public vor avea in vedere asigurarea accesului direct, a accesului carosabil de serviciu si a parcajelor necesare in functie de specificul obiectivului, fara stanjenirea circulatiei din drumul public.

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, acolo unde nu exista o configurare existenta a aliniamentului stradal, pentru a permite respectarea zonei de protectie a DN,DJ sau DC. In cazul amplasarii unor dotari de interes public, retragerea fata de aliniament se va mari, astfel incat sa permita amenajarea unui spatiu public reprezentativ. Pozitia concreta a constructiilor va fi precizata prin PUZ, in stransa legatura cu regimul juridic al terenurilor.

#### **Art.9. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Distantele minime acceptate fata de limitele laterale ale unei constructii pe o parcela, pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si prevenire a incendiilor, sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii ( $H/2$ ), dar nu mai putin de 3m si de minimum 5 m fata de limita posterioara;

#### **Art.10. Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele**

In cazul constructiilor cu mai multe niveluri, distanta minima dintre acestea va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea ( $H/2$ ) a celei mai inalte;

Se vor asigura distantele minime obligatorii sanitare intre locuinta si anexe;

Se vor asigura distantele minime obligatorii necesare interventiei pompierilor si ambulantei;

#### **Art.11. Conditii de acces si drumuri**

In UTR – CC1 si UTR – CC2 este necesara o actiune de revitalizare, urmarindu-se crearea unui sistem coerent de circulatie pietonala agrementata cu mobilier urban si spatii verzi, amenajarea intersectiilor de drumuri, a accesele carosabile la dotarile din zona, dimensionandu-se parcaje in functie de dotarile pe care le deservesc;

Stationarea autovehicolelor

Se interzice parcare si stationarea autovehicolelor si a carutelor pe suprafata carosabila a drumurilor national si comunale;

Parcaje – conform art. 33 si Anexa nr.5 din RGU si a precizarilor din Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, precum si a documentatiilor de urbanism;

Aleile de servire locala (fundaturi): cele cu lungime de max. 30 m, pot avea o singura banda de 3,5 m latime si vor fi prevazute cu platforme de intoarcere a autovehicolelor;

Pentru toate categoriile de constructii se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,0 m si o inaltime de 3,5 m;

#### **Art.12. Inaltimea constructiilor**

In zona centrala se vor realiza de regula constructii cu inaltimea cuprinsa intre 2 si 3 nivele – P+M, P+1E+M, P+2E+M; De regula constructiile vor avea acoperisuri tip sarpanta. Pentru locuinte se admite si un singur nivel.

#### **Art.13. Aspectul exterior al constructiilor**

Conform conform art. 32 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap.II pct. (9.3.):

- la constructiile apartinand patrimoniului cultural construit, orice interventie la nivelul fatadelor constand in lucrari de intretinere/ reparatii/ refaceri finisaje, se va face numai cu avizul institutiilor abilitate, in conformitate cu legislatia specifica de protectie a monumentelor. Acelasi regim restrictiv il au si interventiile pentru agrementarea fatadelor, in scopul imbunatatirii spatiului

urban la care acestea participa ( firme, iluminat public, decorative, amenajari de jardiniere cu plante ornamentale la nivelul golurilor de pe fatade, etc.);

- lucrarile necesare de salvare, cercetare, restaurare, protejare, conservare si de punere in valoare a patrimoniului construit din zonele protejate de interes national se vor executa numai cu respectarea art.8 din Legea nr. 5/2000;

Pentru institutiile publice si serviciile ce se vor realiza se va da o deosebita atentie arhitecturii, volumetriei, finisajelor, ca si modului de solutionare a anexelor de gospodaresti pentru a nu degrada aspectul zonei;

Pentru interventiilor la cladirile existente se impune realizarea de relevee, desfasurari, iar in cazul schimbarii volumetriei si a unor sectiuni perpendiculare pe strada, desfasurarile vor cuprinde cel putin raza de 100 m in care se inscrie si cladirea existenta;

Pentru fatadele comerciale – vitrine se vor intocmi documentatii care sa cuprinda plan de situatie, releveu al fatadei si fotografii ale fatadelor invecinate. Forma, materialele, culorile firmelor se vor autoriza pe baza unei documentatii;

Se interzice autorizarea constructiilor care prin aspectul lor dezagreabil ar deprecia aspectul general al subzonelor centrale;

Se interzic folosirea materialelor nedurabile, nerezistente la foc sau care prezinta pericol pentru sanatatea populatiei ( lemnul netratat ignifug si fungicid, azbocimentul, etc;

Se va urmari inscrierea in liniile geometrice ale pisajului arhitectural actual, evitand crearea unor contraste violente. Constructiile noi vor avea o valoare arhitecturala ridicata prin volumetrie, conformarea si amplasarea golurilor, calitatea si culoarea materialelor folosite, etc.;

Pentru zonele protejate se interzice:

- construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii si a materialelor pretioase, imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperita a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru constructii provizorii;

- amplasarea de panouri publicitare pe cladirile din cadrul zonei centrale;

#### **Art.14. Spatiile verzi**

Conform RGU art. 34 si Anexa nr. 6, a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (10.2.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor;

Autorizatiile de construire vor contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi, in functie de destinatia cladirii;

Suprafetele verzi vor fi stabilite prin PUZ, ce se va elabora pentru fiecare din subzonele centrale, in corelare cu normele de igiena si de protectie a mediului, contribuind astfel la ridicarea calitatii peisajului localitatii pri amenajari adecvate;

- Pentru constructiile de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni, pentru un numar minim de 200 locuri, se prevede un spatiu amenajat, exterior constructiei de 0,6mp /loc., inafara spatiului destinat circulatiei publice.

- Pentru constructiile de invatamant, amplasamentul va fi organizat in 4 zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant:

1 - zona ocupata de constructii, procent 25% din total teren;

- 2 - zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
  - 3 - zona terenurilor si instalatiilor sportive;
  - 4 - zona verde, inclusiv gradina de flori, procent 75% din total teren (pentru 2+3+4, impreuna);
- Pentru constructiile de sanatate, amplasamentul organizat in 3 zone:
- 1 - zona ocupata de constructii;
  - 2 - zona accese, alei, parcaje;
  - 3 - zona verde, cu rol decorativ si de protectie;

Capacitatea constructiilor de sanatate se stabileste pe baza populatiei arondate pentru se acorda in medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele 3 zone functionale este de 5mp /consultatie.

In vecinatatea monumentelor de arhitectura, realizarea de spatii verzi se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate. Plantatiile se vor face la distante care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiei protejate.

Se recomanda realizarea de peluze inierbate si amenajari florale, jardiniere si alte elemente decorative, atat pe circulatiile pietonale cat si in interiorul zonelor protejate.

Plantatiile in aliniament se vor realiza cu respectarea Normelor Tehnice de specialitate (Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 si nr. 49/1998).

#### **Art.15. Conditii de echipare tehnico edilitara**

Racordarea la retele tehnico edilitare existente – conform RGU art. 27, a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (8.1.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

Orice constructie noua destinata institutiilor publice si serviciilor trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, la canalizare si la reseaua electrica. Restul echiparii tehnico edilitare se va asigura in functie de posibilitati;

#### **Art.16. Procentul de ocupare a terenurilor**

Conform RGU art. 15 si Anexa nr. 2, a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (5.6.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

In cadrul subzonelor centrale CC1 si CC2 se va respecta urmatorul procent de ocupare a terenului – POT:

**P.O.T. maxim = 40 % C.U.T. Maxim = 0,6**

#### **Art.17. Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor**

Indicii maximi admisibili ( POT si CUT) pot fi modificati prin studii de oportunitate pe baza carora se vor intocmi documentatii de urbanism ( PUZ, PUD) in functie de destinatia constructiei si regimul de inaltime, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local;

### **IV.2. ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC ( IS )**

#### **• Capitolul 1 – Generalitati**

**Art.1.** Se disting in cadrul acestei zone, patru subzone, fiecare cu una sau mai multe Unitati Teritoriale de Referinta - UTR :

**Isclm** - Subzona institutiilor de cultura, cuprinde **UTR – 26**, cu Castelul Lazarea, localizat in interiorul ariei protejate, a ansamblului constituit din monumente clasate la nivel national;

**ISct** - Subzona institutiilor de cult, cuprinde **UTR - 1, 27, 35, 72**, cu Dambul Tatarilor situat pe DN 12 la iesirea din Lazarea, Manastirea Franciscana, Biserica Romano Catolica si Capela Romano Catolica, localizate in interiorul ariei protejate, a ansamblului constituit din monumente clasate la nivel national;

**ISi** - Subzona institutiilor de invatamant si educatie, cuprinde **UTR – 14, 32**, unul aflat in zona protejata si celalalt pe DN 12, la sud- vest fata de zona protejata;

**ISs** - Subzona institutiilor de sanatate si asistenta sociala, cuprinde **UTR–22**, situat pe DN 12;

**Art.2. Functiunea dominanta a zonei:** zona cu monumente istorice si de arhitectura de interes national, institutii publice de invatamant ce deservesc intreaga comuna;

**Art.3. Functiuni complementare admise:** odihna si agreement ( spatii verzi amenajate si trasee, platforme pietonale aferente obiectivelor existente), circulatie pietonala si carosabila si echipare edilitara;

#### • Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor

**Art.4. Utilizari permise:** investitii necesare ridicarii nivelului arhitectural – urbanistic, modernizari si dezvoltari la cladirile de invatamant, restaurari, consolidari, modernizari, amenajari peisagere si de spatii verzi de protectie, parcaje, spatii verzi in suprafata impusa de RGU;

**Art.5. Utilizari permise cu conditii:** s-au stabilit pentru subzonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate prin RGU si legislatia in vigoare, pentru:

- protectia monumentelor si ansamblurilor istorice in interiorul limitei intravilanului cu o raza de 200 m, art.9 din RGU, Legea nr. 422/18.07.2001 si Cap. II pct. (4.7.) din RLU;

- in subzonele cu constructii de importanta nationala se recomanda lucrari de conservare si protejare, interventiile asupra acestora, se vor face cu acordul prealabil al Comisiei nationale a Monumentelor Istorice, conform legislatiei specifice de protectie si punere in valoare;

**Art.6. Interdictii temporare :** in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau daca se vor realiza lucrari de utilitate publica;

#### **Art.7. Interdictii permanente**

Este interzisa realizarea :

- constructiilor care pot genera noxe, polarizeaza trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unitati/ servicii de mica industrie cu profil agricol (art.12, art.14 din RGU) si Cap. II pct. (5.5.), (5.3.) din RLU;

- constructiile care prin conformare, volumetrie, aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art.32 din RGU);

- orice constructie care nu corespunde cu functiunea permisa in zona;

- amenajarea de plantatii inalte si de amenajari ambientale care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea catre monumentele de arhitectura sau desfasurarea in bune conditii a circulatiei auto;

#### • Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

**Art.8. Institutii de invatamant** conform Anexa nr. 1 – pct. 1.6. din RGU

- se vor asigura spatiile verzi, de joaca si sport necesare;

- se vor evita amplasarea noilor constructii la arterele de trafic intens;

- suprafata minima de teren pentru scoli primare si gimnaziale, (norma 12-15 elevi / 100 locuitori), 15 - 20 mp / elev;

#### **Art.9. Institutii de cultura si cult**

Cele 4 subzone reprezinta fiecare un ansamblu format din clădiri monumente istorice cu valoare ambientală, **conform Listei cu Monumentele si Siturile arheologice LMI - 2010 aprobata cu OM 236/2010 in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.670bis/1.X.2010**

HR-II-m-A-12851 Capela romano – catolica de pe dealul Szármány, sec. XVI ;

HR-II-a-A-12852 Ansamblul Bisericii romano-catolice, sec. XIII – XVIII;

HR-II-m-A-12852.01 Biserica romano-catolica „A Tuturor Sfintilor”, 1235, sec. XV – XVIII;

HR-II-m-A-12852.02 Zidul de incinta al Bisericii romano – catolice, sec. XVII – XVIII;

HR-II-a-A-12853 Manastirea Franciscana, sec. XVI – XIX;

HR-II-m-A-12853.01 Biserica manastirii franciscane, cu capela si cripta, 1558, sec. XVI - XVII;

HR-II-m-A-12853.02 Claustrul manastirii franciscane, 1558, ref. sec. XVIII;

HR-II-a-A-12854 Ansamblul Castelului Lázár, sec. XVI – XVIII;

HR-II-m-A-12854.01 Corpul portii (casa veche), 1532, sec. XVIII;

HR-II-m-A-12854.02 Sala cavalerilor (sala dietei), 1532, sec. XVIII;

HR-II-m-A-12854.03 Casa doamnelor, 1532, sec. XVIII;

HR-II-m-A-12854.04 Bastionul sud vestic, 1532, sec. XVIII;

HR-II-m-A-12854.05 Bastionul sud estic, 1532, sec. XVIII;

HR-II-m-A-12854.06 Bastionul nord vestic , 1532, sec. XVIII;

HR-II-m-A-12854.07 Bastionul nord estic, 1532, sec. XVIII;

HR-II-m-A-12854.08 Temnita, 1532, sec. XVIII;

Zona de protecție a monumentului istoric are următoarele funcțiuni:

- asigurarea supravegherii unui teren în care este cunoscută, bănuită, sau posibilă existența unor vestigii arheologice care pot completa informația științifică privind monumentul protejat;
- conservarea cadrului natural;
- conservarea cadrului arhitectural constituit;
- crearea unui cadru construit care să respecte ambianța monumentului în cazul restructurării zonei;
- asigurarea unor perspective optime pentru perceperea monumentului.

Ansamblul de arhitectură este un complex de clădiri care:

- are o valoare istorică, arhitecturală, plastică, ca un tot unitar indestructibil;
- reflectă nivelul de civilizație a comunității care l-a creat.

Ansamblul istoric poate fi conceput după un plan prestabilit sau rezultat în decursul vremii prin evoluția cadrului construit prin înlocuire.

**Art.10. Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele**

Se poate aplica doar pentru institutiile de invatamant;

In cazul constructiilor cu mai multe niveluri, distanta minima dintre acestea va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea ( $H/2$ ) a celei mai inalte;

Se vor asigura distantele minime obligatorii necesare interventiei pompierilor si ambulantei;

**Art.11. Conditii de acces si drumuri**

In **ISi** - Subzona institutiilor de invatamant si educatie, **UTR – 14,32**, este necesara o actiune de modernizare a constructiilor din incinta scolilor, reamenajarea circulatiei pietonale, agrementarea cu mobilier urban si spatii verzi, a acceselor carosabile, dimensionandu-se parcaje in functie de functiunea deservita;

Stationarea autovehicolelor

Se interzice parcare si stationarea autovehicolelor si a carutelor pe suprafata carosabila a drumurilor nationale si comunale;

Parcaje – conform art. 33 si Anexa nr.5 din RGU si a precizarilor din Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, precum si a documentatiilor de urbanism;

Spatiile pitonale aflate in interiorul zonei protejate vor fi reamenajate concomitent cu sistemul de spatii verzi, asigurarea parcarilor si diversele modalitati de punere in valoare a fatadelor, intr-o compositie coerenta;

**Art.12. Inaltimea constructiilor**

In **ISi** - Subzona institutiilor de invatamant si educatie, **UTR – 14,32**, regimul de inaltime pentru constructiile noi va fi cuprins intre 2 si 3 nivele – P+M, P+1E, P+2E, P+2E+M; De regula constructiile vor avea acoperisuri tip sarpanita.

**Art.13. Aspectul exterior al constructiilor**

Conform art. 32 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap.II pct. (9.3.):

- la constructiile apartinand patrimoniului cultural construit, orice interventie la nivelul fatadelor constand in lucrari de intretinere/ reparatii/ refaceri finisaje, se va face numai cu avizul institutiilor abilitate, in conformitate cu legislatia specifica de protectie a monumentelor.

- lucrarile necesare de salvare, cercetare, restaurare, protejare, conservare si de punere in valoare a patrimoniului construit din zonele protejate de interes national se vor executa numai cu respectarea art.8 din Legea nr. 5/2000;

Pentru institutiile publice de invatamant ce se vor realiza se va da o deosebita atentie arhitecturii, volumetriei, finisajelor, ca si modului de solutionare a anexelor pentru a nu degrada aspectul zonei;

Pentru interventiile la cladirile existente se impune realizarea de relevee, desfasurari, iar in cazul schimbarii volumetriei si a unor sectiuni perpendiculare pe strada, desfasurarile vor cuprinde cel putin raza de 100 m in care se inscrie si cladirea existenta;

Se interzic folosirea materialelor nedurabile, nerezistente la foc sau care prezinta pericol pentru sanatatea populatiei (lemnul netratat ignifug si fungicid, azbocimentul, etc);

Se va urmari inscrierea in liniile geometrice ale peisajului arhitectural actual, evitand crearea unor contraste violente. Constructiile noi vor avea o valoare arhitecturala ridicata prin volumetrie, conformarea si amplasarea golurilor, calitatea si culoarea materialelor folosite, etc.;

Pentru zonele protejate se interzice:

- construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei protejate, utilizarea materialelor nespecifice regiunii si a materialelor pretioase, imitarea materialelor naturale, utilizarea neacoperita a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru constructii provizorii;

- amplasarea de panouri publicitare pe cladirile din zona protejata;

#### **Art.14. Spatiile verzi**

Conform RGU art. 34 si Anexa nr. 6, a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (10.2.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor;

Autorizatiile de construire vor contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi, in functie de destinatia cladirii;

Suprafetele verzi vor fi stabilite prin PUZ, ce se va elabora pentru fiecare din subzone, in corelare cu normele de igiena si de protectie a mediului, contribuind astfel la ridicarea calitatii peisajului localitatii pri amenajari adecvate;

- Pentru constructiile de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni, pentru un numar minim de 200 locuri, se prevede un spatiu amenajat, exterior constructiei de 0,6mp /loc., inafara spatiului destinat circulatiei publice.

- Pentru constructiile de invatamant, amplasamentul va fi organizat in 4 zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatii de invatamant:

- 1 - zona ocupata de constructii, procent 25% din total teren;

- 2 - zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;

- 3 - zona terenurilor si instalatiilor sportive;

- 4 - zona verde, inclusiv gradina de flori, procent 75% din total teren (pentru 2+3+4, impreuna);

In vecinatatea monumentelor de arhitectura, realizarea de spatii verzi se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate. Plantatiile se vor face la distante care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiei protejate.

Se recomanda realizarea de peluze inierbate si amenajari florale, jardiniere si alte elemente decorative, atat pe circulatiile pietonale cat si in interiorul zonelor protejate.

Plantatiile in aliniament se vor realiza cu respectarea Normelor Tehnice de specialitate (Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 si nr. 49/1998).

#### **Art.15. Conditii de echipare tehnico edilitara**

Racordarea la retele tehnico edilitare existente – conform RGU art. 27, a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (8.1.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

Orice constructie noua destinata institutiilor publice si serviciilor trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, la canalizare si la reseaua electrica. Restul echiparii tehnico edilitare se va asigura in functie de posibilitati;

#### **Art.16. Indicii de ocupare a terenurilor**

Conform RGU art. 15 si Anexa nr. 2, a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (5.6.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor;



**P.O.T. maxim = 40 %****C.U.T. Maxim = 0,6****IV.3. ZONA DE LOCUIT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ( L )****• Capitolul 1 – Generalitati****Art.1.** Zona de locuit cuprinde:**Lm** - Subzona locuintelor si anexelor gospodaresti existente;**Lazarea – UTR – 4,19,21,24,29,31,36,38,****Ghidut – UTR – 5,15,****Lp** - Subzona locuintelor si anexelor gospodaresti propuse, pe terenuri ce necesita parcelarea sau restructurarea ;**Lazarea – UTR – 53,****Lm + Lp** - Subzona locuintelor si anexelor gospodaresti existente si propuse, pe terenuri ce necesita parcelarea sau restructurarea ;**Lazarea – UTR – 5,7,8,10,11,15,17,18,39,43,47,48,49,58,59****Lv** - Subzona locuintelor sezoniere, case de vacanta, pensiuni ;**Ghidut – UTR - 4,6,7,14,18,23,24,****Lm + Lv** - Subzona locuintelor si anexelor gospodaresti existente si locuintelor sezoniere, case de vacanta, pensiuni, pe terenuri ce necesita parcelarea sau restructurarea ;**Ghidut – UTR - 11,12,16,17,20,****Art.2. Functiunea dominanta** a zonei este aceea de locuire si productie agricola**Art.3. Functiunile complementare admise** in zona sunt :

- productie industrială in mici intreprinderi nepoluante;
- comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica;
- ateliere mestesugaresti, servicii catre populatie;
- circulatie pietonala si carosabila;
- terenuri de sport in aer liber si acoperite, spatii verzi de protectie;
- anexe gospodaresti, adaposturi pentru animale cu capacitatea limitata;
- culturi agricole in cadrul parcelei aferente;
- constructii si amenajari de echipare edilitara;

Acele functiuni se pot schimba in timp, cu alte activitati compatibile cu specificul zonei.

Documentatiile de autorizare a acestor lucrari de interventie asupra fondului construit existent vor fi insotite de expertize si avize tehnice care sa ateste starea cladirii si masurile de pastrare si imbunatatire a rezistentei si stabilitatii acestora.

**• Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor****Art.4. Utilizari permise:** toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului Regulament.

Investitiile necesare imbunatatirii calitatii locuirii si confortului urban, modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;

Recreerea prin practicarea sporturilor de vara, plimbări pedestre si calare, bicicleta;

Pensiuni, case de vacanta, punct de informare turistica, servicii turistice si sportive, unitati comerciale si de alimentatie publica;

Constructii aferente echiparii tehnico edilitare;

Amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru locuitori;

Echipamente publice: crese, gradinite, scoli, dispensare, biserici parohiale;

#### **Art.5. Utilizari permise cu conditii:**

Pentru anumite subzone sunt necesare obtinerea unor avize si acorduri in conditiile specificate prin RGU si legislatia in vigoare:

- protectie zonelor naturale de interes local;
- protectia monumentelor si ansamblurilor istorice in interiorul limitei de 100 ;
- protectia infrastructurii feroviare;
- pentru servicii si activitati nepoluante de mica capacitate se va obtine acordul de mediu;
- protectia sistemelor de alimentare si distributie cu energie electrica, apa, canalizare si cai de comunicatie conform avizelor regiilor de specialitate, de la care se obtin traseele exacte ale retelelor si conditiile obligatorii de amplasare;
- protectia cursurilor de apa si a lucrarilor aferente acestora;
- protectia sanitara fata de cimitire, unitati cu profil zootehnic, statia de epurare;

#### **Art.6. Interdictii temporare**

In subzonele cu functiunea locuire sunt marcate, in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile sau realizarea lucrarilor de utilitate publica, pentru subzona respectiva; :

- prin hasura verticala peste culoarea galben, zonele cu interdictie temporara de construire pana la avizarea documentatiilor PUZ si PUD pentru parcelare;
- prin culoarea ocru-orange, inchis, suprafetele de teren partial parcelate si libere de constructii, cu interdictie temporara de construire pana la avizarea documentatiei PUD de parcela.

#### **Art.7. Interdictii permanente**

- Reconvertii functionale cu activitati incompatibile cu statutul de zona protejata;
- Locuinte in blocuri;
- Locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate;
- Activitati de servicii de productie care genereaza zgomot, praf,alte noxe si /sau implica un trafic important de marfuri, din punct de vedere al numarului de vehicule si al frecventei acestora;
- Amplasarea de chioscuri, garaje sau panouri publicitare de mari dimensiuni pe domeniul public sau privat cu precadere in zonele protejate;
- In zona de protectie a liniilor electrice de medie tensiune 20 kV- 24m – 12m din ax;
- In zona de protectie a liniilor electrice de inalta tensiune 110 kV- 38m – 19m din ax;
- In zona de protectie a cimitirelor – 50m perimetral;
- In zona de asigurare a protectiei albiilor minore – 30m;

#### **• Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Parcelare / reparcelare – conform art. 30 si din RGU si a precizarilor din Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, precum si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (9.1.)

Pentru locuinte frontul la strada al parcelei va fi de minimum 12 m si de maximum 24 m;

**Art.8. Orientarea constructiilor de locuit** fata de punctele cardinale – conf. art. 17 si Anexa nr. 3 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (6.1.):

- se va face astfel incat sa asigure iluminatul natural corespunzator normelor sanitare;
- orientarea se va face astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor sa se respecte regula insoririi minime ( 1,5 ore) la solstitiul de iarna.

**Art.9. Amplasarea fata de drumurile publice a constructiilor**

Se va face in conformitate cu art. 18 din RGU si cu Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998, precum si cu profilele transversale indicate in plansa – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, profile anexate si la prezentul Regulament, cu respectarea zonei de protectie corespunzatoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere va respecta zona de protectie a drumului judetean sau comunal;

In cazul constructiilor de pe drumurile secundare, se va asigura o distanta fata de limita proprietatii la strada de min. 3,00m.

**Art.10. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei** - conf. art. 24 si 30 din RGU, a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (6.5.), precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului traditional avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor ( in regim izolat, insiruit, cuplat etc.)

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa (streasina) a cladirii, dar nu mai putin de 3,0 m, in situatia amplasarii constructiilor in regim deschis;

**Art.11. Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele**

In cazul constructiilor cu mai multe niveluri, distanta minima dintre acestea va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea (  $H/2$ ) a celei mai inalte;

Se vor asigura distantele minime obligatorii sanitare intre locuinta si anexe;

Se vor asigura distantele minime obligatorii necesare interventiei pompierilor si ambulantei;

**Art.12. Conditii de acces si drumuri**

Accese carosabile – conform art.25 si Anexa nr. 4 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (7.1.) si a precizarilor din Ghid;

Accesele carosabile in subzonele aflate sub interdictie temporara de construire se rezolva in cadrul documentatiilor de urbanism ce se vor elabora ulterior – PUZ si PUD;

Accesele pietonale - conform art.26 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (7.2.) si a precizarilor din Ghid, precum si cu respectarea legislatiei in vigoare referitoare la modul de acces, direct sau prin servitute, la dimensiunile trotuarelor si la diversificarea functionala a spatiilor pitonale (Codul Civil art. 616-619, Legea nr. 82/1998 si Ordinul MT nr. 49/1998);

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloacele specifice de deplasare in conformitate cu CPH – 193;

Stationarea autovehicolelor

Se interzice parcare si stationarea autovehicolelor si a carutelor pe suprafata carosabila a drumurilor national si comunale;

Parcaje – conform art. 33 si Anexa nr.5 din RGU si a precizarilor din Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, precum si a documentatiilor de urbanism;

Aleile de servire locala ( fundaturi): cele cu lungime de max. 30 m, pot avea o singura banda de 3,5 m latime si vor fi prevazute cu platforme de intoarcere a autovehiculelor;

Pentru toate categoriile de constructii se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,0 m si o inaltime de 3,5 m;

#### **Art.13. Inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor va fi de max. 3 nivele, dintre care ultimul se recomanda a fi mansardat. De regula constructiile vor fi prevazute cu acoperisuri in sarpana.

**Art.14. Aspectul exterior al constructiilor** - conform art.32 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (9.3.) si a precizarilor din Ghid;

Volumetria constructiilor noi, prin conformare, proportii, dimensiuni, va respecta trasaturile generale ale tesutului traditional existent;

Se va urmari armonizarea noilor constructii cu cladirile invecinate sub aspectul materialelor de constructie utilizate pentru invelituri si finisaje exterioare, al golurilor pe fatade;

Se interzice utilizarea tablei de orice fel, a azbocimentului si a culorilor stridente la finisaje;

Constructiile vor conserva structura morfo-spatiala traditionala in depresiunea Giurgeu Ciuc, prin amplasarea lor in regim izolat, eventual cuplat;

Nu se autorizeaza constructiile de locuinte care prin aspectul arhitectural, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, depreciaza valoarea peisajului;

**Art.15. Spatiile verzi** - conform art.34 si Anexa nr. 6 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (10.2.) si a precizarilor din Ghid;

Plantatiile existente pe parcele (copaci) se vor pastra completandu-se , dupa caz, cu elemente vegetale noi;

Pe domeniul public se recomanda completarea plantatiilor de aliniament precum si realizarea de paturi cu flori;

Parcelele vor avea imprejmuii decorative, transparente cu inaltimea medie de 1,80m, materialele si alcatuirea vor fi in concordanta cu specificul local.

#### **Art.16. Conditii de echipare tehnico edilitara**

Racordarea la retele tehnico edilitare existente – conform RGU art. 27, a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (8.1.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

Orice constructie noua destinata locuirii trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, la canalizare si la reseaua electrica. Restul echiparii tehnico edilitare se va asigura in functie de posibilitati;

#### **Art.17. Procentul de ocupare a terenurilor**

Conform RGU art. 15 si Anexa nr. 2, a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (5.6.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

**POT maxim de 30%** , iar pentru functiunile complementare de 40% in Lazarea;

**POT maxim de 10% , de 20%** pentru constructii existente cu extinderi in Ghidut;

#### **Art.18. Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor**

CUT poate varia in functie de regimul de inaltime si marimea parcelei caracteristice zonei respective; **CUT maxim = 0,4**

Terenurile agricole din intravilan aflate in circuit agricol, care apartin gospodariilor, fiind incluse organic in zona de locuit si functiuni complementare vor fi scoase in mod treptat prin Autorizatia de construire.

#### **IV.4. ZONA DE CONSTRUCTII DE TURISM SI AGREMENT ( CTA )**

##### **• Capitolul 1 – Generalitati**

**Art.1. CTA** cuprinde:

Zone noi introduse in intravilanul localitatii Ghidut, ocupand arii naturale pe versantii adiacenti. Dezvoltarea zonei trebuie sa tina cont de accesibilitatea vizuala si fizica si de vegetatia specifica, tinand cont de traditia locala.

##### **1. CTA – Ghidut - UTR 2, 8, 13, 25**

**Delimitări:**

**UTR 2** - zona este nou introdusa in intravilan, amplasată conform P.U.G. în trupul 1 al localității Ghidut la inceputul localitatii de o parte si alta a drumului comunal Dc 12;

**UTR 8** - zona nou introdusa in intravilan situata in partea de sud a localitatii Ghidut, spre pista de Enduro( motociclism);

**UTR 13** - zona nou configurata, pe malul raului Ghidut cu deschidere spre Dc 13;

**UTR 25** - zona nou introdusa in intravilan, amplasată conform P.U.G. în zona de nord a localitatii Ghidut, este strabatuta de Dc 13 care duce spre padure;

**Art.2. Funcțiune dominantă:** case de vacanta, hoteluri, pensiuni, stranduri, zone verzi ample, terenuri de sport in aer liber si acoperite, dotari pentru recreerea turistilor, trasee auto, trasee motociclism si pietonale, vestiare, locuri de joaca pentru copii, monumente de for public;

**Art.3. Funcțiunile complementare:** terenuri agricole (faza I), dotari tehnico-edilitare,

##### **• Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor**

**Art.4. Utilizari permise:**

Se pot autoriza pe baza de certificate de urbanism construcții de hoteluri, pensiuni, restaurante, drumuri de acces.

Realizarea obiectivelor - se vor face pe baza de P.U.Z-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

Utilizari permise

- pensiuni, case de vacanta, hoteluri;
- servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentatie publică;
- alei carosabile si pietonale;
- recreerea prin practicarea sporturilor de vară, plimbări pedestre și călare;
- retele tehnico-edilitare;

**Art.5. Utilizări permise cu conditii :**

- toate constructiile si amenajarile vor fi realizate conform unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu pentru fiecare obiectiv in parte.

**Art.6. Utilizări interzise :**

- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;

- adăposturi pentru animale;
- constructii pentru productie, prestari servicii care nu sunt destinate unor activități turistice;

- **Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Parcelarea – conform art. 30 si din RGU si a precizarilor din Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, precum si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (9.1.)

Pentru locuinte frontul la strada al parcelei va fi de minimum 15 m;

Pentru constructii ce cuprind dotari de interes public, caracteristicile parcelelor vor fi precizate prin P.U.Z. elaborat pentru subzona respectiva;

**Art.7. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

In subzona unde exista o configuratie stradala existenta, se va respecta retragerea existenta a constructiilor fata de aliniament, consevand tesutul construit specific care are o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, constructiile noi inscriindu-se in alinierea existenta pe portiunea aferenta de front stradal;

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, acolo unde nu exista o configurare existenta a aliniamentului stradal, pentru a permite respectarea zonei de protectie a DC. In cazul amplasarii unor dotari de interes public, retragerea fata de aliniament se va mari, astfel incat sa permita amenajarea unui spatiu public reprezentativ. Pozitia concreta a constructiilor va fi precizata prin PUZ, in stransa legatura cu regimul juridic al terenurilor.

Constructiilor ce adapostesc obiective de interes public vor avea in vedere asigurarea accesului direct, a accesului carosabil de serviciu si a parcajelor necesare in functie de specificul obiectivului, fara stanjenirea circulatiei din drumul public.

**Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale**

- pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice și a anexelor;
- pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

**Art.9. Amplasarea față de drumurile publice**

Se va face in conformitate cu art. 18 din RGU si cu Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998, precum si cu profilele transversale indicate in plansa – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, profile anexate si la prezentul Regulament, cu respectarea zonei de protectie corespunzatoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere va respecta zona de protectie a drumului judetean sau comunal;

In cazul constructiilor de pe drumurile secundare, se va asigura o distanta fata de limita proprietatii la strada de min. 5,00m;

- nu se permite ca înălțimea cladirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al cladirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când constructia este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

Accesul in zona la fiecare parcela se va realiza prin strazi secundare (Ds) nou create;

**Art.10. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei** - conf. art. 24 si 30 din RGU, a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (6.5.), precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului traditional avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor ( in regim izolat, insiruit, cuplat etc.)

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai inalte dintre ele;
- fiind constructii pentru recreere, toate cladirile noi se vor retrage cu cel puțin 3,00 m fata de limitele laterale ale parcelei iar cladirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;
- față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5,00 m in cazul constructiilor noi iar cladirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;
- se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

**Art.11. Conditii de acces si drumuri**

**Accese carosabile** – conform art.25 si Anexa nr. 4 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (7.1.) si a precizarilor din Ghid;

Accesele carosabile in subzonele aflate sub interdictie temporara de construire se rezolva in cadrul documentatiilor de urbanism ce se vor elabora ulterior – PUZ si PUD;

Accese carosabile

- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe;
- se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supra-largiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

**Accese pietonale** - conform art.26 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (7.2.) si a precizarilor din Ghid, precum si cu respectarea legislatiei in vigoare referitoare la modul de acces, direct sau prin servitute, la dimensiunile trotuarelor si la diversificarea functionala a spatiilor pitonale (Codul Civil art. 616-619, Legea nr. 82/1998 si Ordinul MT nr. 49/1998);

- se vor prevedea accese pietonale la toate constructiile;
- se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**Parcaje**

- parcajele vor fi amenajate in incintele pensiunilor turistice, motelurilor hotelurilor sau caselor de vacanta, astfel încât sa nu fie necesara parcarea auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând raportul:
- pentru amenajari de agrement: 1 loc de parcare la 15 persoane;

- pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 5 membri ai clubului;
- asigurarea, in incinta, a unui numar de locuri de parcare egal cu numarul camerelor de cazare turisti;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

**Art.12. Inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor va fi de max. 3 nivele, dintre care ultimul se recomanda a fi mansardat. De regula constructiile vor fi prevazute cu acoperisuri in sarpanta.

Volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor istorice, de arhitectura (biserici, clopotnite, troite, locuinte traditionale cu valoare de patrimoniu, peisaj rural construit, ruine, situri arheologice etc.) sau naturale (creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejati, luciu de apa, peisaj acvatic etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea.

**Art.13. Aspectul exterior al constructiilor** - conform art.32 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (9.3.) si a precizarilor din Ghid;

Volumetria constructiilor noi, prin conformare, proportii, dimensiuni, va respecta trasaturile generale ale tesutului traditional existent;

Se va urmari armonizarea noilor constructii cu cladirile invecinate sub aspectul materialelor de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare, al golurilor pe fatade;

Se recomanda izolarea termica optima a constructiilor;

Se recomanda folosirea surselor alternative de energie

Se interzice utilizarea tablei de orice fel, a azbocimentului si a culorilor stridente la finisaje;

Constructiile vor conserva structura morfo-spatiala traditionala in depresiunea Giurgeu Ciuc, prin amplasarea lor in regim izolat, eventual cuplat;

Nu se autorizeaza constructiile care prin aspectul arhitectural, materialele utilizate, invelitoare, paleta cromatica, depreciaza valoarea peisajului;

**Art.14. Spatiile verzi** - conform art.34 si Anexa nr. 6 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (10.2.) si a precizarilor din Ghid;

Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de minim 30% din suprafata totala a terenului;

Se va pastra caracterul local al speciilor arboricole si arbustive;

Pe versantii impaduriti se vor realiza lucrari de cadastru verde si inventarii de arbori si arbusti in locurile in care ulterior se vor realiza constructii;

Accesele si aleile semicarosabile vor prevăzute cu aliniamente de arbori si arbusti, unde fâșia de pământ va fi cuprinsă între 1,5-2 m;

Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică si cu o bună adaptabilitate la conditiile de mediu locale;

Plantatiile existente pe parcele (copaci) se vor pastra completandu-se , dupa caz, cu elemente vegetale noi;

Se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii.

Parcelele vor avea imprejmuii decorative, transparente cu inaltimea medie de 1,80m, materialele si alcatuirea lor va fi in concordanta cu specificul local.

**Art.15. Conditii de echipare tehnico edilitara**



Racordarea la rețele tehnico edilitare existente – conform RGU art. 27, a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (8.1.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apei potabile, la canalizare si la rețeaua electrica. Restul echiparii tehnico edilitare se va asigura in functie de posibilitati;

Dotarile minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, în corelare cu racordarea acesteia la rețelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;

La toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;

Amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);

Indepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel puțin 15,00 m fata de cea mai apropiata constructie;

Indepărtarea apelor uzate menajere – *la hoteluri, pensiuni si alimentatie publica* se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si să fie la cel puțin 15 m de ferestrele constructiilor.

#### **Art.16. Indicii de ocupare a terenurilor**

Conform RGU art. 15 si Anexa nr. 2, a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (5.6.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

**P.O.T. Maxim = 10 %**

**C.U.T. maxim = 0,2**

#### **IV.5. ZONA MIXTĂ DE LOCUIT ȘI TURISTICĂ, CONSTITUITA ( MLT )**

##### **• Capitolul 1 – Generalitati**

**Art.1. Tipuri de zone si subzone functionale** Sunt zone partial configurate, cu valoare ambientala si turistica. Principalele trasaturi sunt: accesibilitate fizica si vizuala, functiuni publice, conservarea si valorificarea mediului natural, utilizarea de materiale naturale, ecologice.

**1.MTL 1 – Lazarea - UTR 9,13,37,44,45,46,51**

**2.MTL 2 – Ghidut - UTR 10,21,22**

**Art.2. Funcțiune dominantă:** locuirea, urmata de cea de cazare in pensiuni turistice.

**Art.3. Funcțiunile complementare:** comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodaresti, activitati de servicii;

##### **• Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor**

**Art.4. Utilizari permise:** se pot autoriza pe baza de certificate de urbanism constructii de locuinte prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele (P+1+M). Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

**Utilizari permise:**

- locuinte individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
- pensiuni turistice cu regim de înălțime de maxim P+2+M;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentatie publică;
- informare turistică și agenții de turism;

**Art.5. Utilizări permise cu conditii :**

Servicii turistice și sportive de mică amploare, unități comerciale, industriale și de alimentație publică, activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;

Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea documentatiilor de urbanism:

- P.U.Z. de parcelare loturi noi, prin care se stabileste configuratia urbanistica a zonei;
- P.U.D. din care să rezulte influentele noii construcții asupra vecinătăților;

**Art.6. Utilizări interzise :**

- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale;
- constructii pentru productie, prestari servicii care nu sunt destinate unor activități turistice;

- **Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

Parcelarea – conform art. 30 si din RGU si a precizarilor din Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, precum si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (9.1.)

Pentru locuinte frontul la strada al parcelei va fi de minimum 15 m;

Pentru parcelarea noilor loturi si amplasarea constructiilor ce cuprind dotari de interes public, caracteristicile parcelelor vor fi precizate prin P.U.Z. elaborat pentru subzona respectiva;

**Art.7. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Toate constructiile se vor retrage cu minim 5 m de la limita proprietatii pentru asigurarea unei latimi corespunzatoare a traseului drumului;

Se vor respecta retragerile ce vor fi stabilite prin planșa de reglementări a P.U.Z.;

In subzona unde exista o configuratie stradala existenta, se va respecta retragerea existenta a constructiilor fata de aliniament, consevand tesutul construit specific;

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, acolo unde nu exista o configurare existenta a aliniamentului stradal, pentru a permite respectarea zonei de protectie a drumului comunal Dc.

**Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale**

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice și a anexelor;

Pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

Sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

#### **Art.9. Amplasarea față de drumurile publice**

Se va face în conformitate cu art. 18 din RGU și cu Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998, precum și cu profilele transversale indicate în plansa – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, profile anexate și la prezentul Regulament, cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere va respecta zona de protecție a drumului județean sau comunal;

În cazul construcțiilor de pe drumurile secundare, se va asigura o distanță față de limita proprietății la strada de min. 5,00m;

- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejurimea terenului.

Accesul în zona la fiecare parcelă se va realiza prin strazi secundare (Ds) nou create;

**Art.10. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei** - conf. art. 24 și 30 din RGU, a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament Cap. II pct. (6.5.), precum și cu respectarea și conservarea specificului țesutului tradițional având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor ( în regim izolat, insiruit, cuplat etc.)

Distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;

Față de limitele anterioare și posterioare ale parcelei, retragerea minimă va fi de 3 m în cazul construcțiilor noi iar clădirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;

Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

- toate clădirile noi se vor retrage cu cel puțin 3,00 m față de limitele laterale ale parcelei iar clădirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;

- față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5,00 m în cazul construcțiilor noi iar clădirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;

- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

#### **Art.11. Condiții de acces și drumuri**

**Accese carosabile** – conform art.25 și Anexa nr. 4 din RGU și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament Cap. II pct. (7.1.) și a precizărilor din Ghid;

Accesele carosabile în subzonele aflate sub interdicție temporară de construire se rezolvă în cadrul documentațiilor de urbanism ce se vor elabora ulterior – PUZ și PUD;

Accese carosabile

- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe;

- se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere;

- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supra-largiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

**Accese pietonale** - conform art.26 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (7.2.) si a precizarilor din Ghid, precum si cu respectarea legislatiei in vigoare referitoare la modul de acces, direct sau prin servitute, la dimensiunile trotuarelor si la diversificarea functionala a spatiilor pitonale (Codul Civil art. 616-619, Legea nr. 82/1998 si Ordinul MT nr. 49/1998);

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele si casele de vacanță;

- se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **Parcaje**

- parcajele vor fi amenajate in incintele pensiunilor turistice, motelurilor hotelurilor sau caselor de vacanta, astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;

- dimensionarea se va face respectând raportul:

- pentru locuințe se va amenaja un loc de parcare/familie;

- pentru amenajari de agrement: 1 loc de parcare la 15 persoane;

- pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 5 membri ai clubului;

- asigurarea, in incinta, a unui numar de locuri de parcare egal cu numarul camerelor de cazare turisti;

- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

### **Art.12. Inaltimea constructiilor**

Inaltimea constructiilor va fi de max. 3 nivele, P+1+M, dintre care ultimul se recomanda a fi mansardat. Constructiile vor fi prevazute cu acoperisuri in sarpana.

Volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor istorice, de arhitectura (biserici, clopotnite, troite, locuinte traditionale cu valoare de patrimoniu, peisaj rural construit, ruine, situri arheologice etc.) sau naturale (creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejati, luciu de apa, peisaj acvatic etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea.

**Art.13. Aspectul exterior al constructiilor** - conform art.32 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (9.3.) si a precizarilor din Ghid;

Volumetria constructiilor noi, prin conformare, proportii, dimensiuni, va respecta trasaturile generale ale tesutului traditional existent;

Se va urmari armonizarea noilor constructii cu cladirile invecinate sub aspectul materialelor de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare, al golurilor pe fatade;

Volumetria va fi simpla, nefragmentata. Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibilitate, orientare fara de punctele cardinale, fata de elementele ambientale si fata de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.

Se recomanda geamuri de tip "termopan" (numai partea de sticla) sau ferestre duble sau triple in unu, doua sau trei canate, obloane din lemn. Nu se admite tamplarie confectionata din plastic, obloane rulante, caramida de sticla, policarbonat.

Se recomanda pentru acoperis, forme geometrice simple cu pante simetrice, in doua ape, cu un unghi între 30-45 grade. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apa prelunguta peste cealalta sau coame suprapuse;

Invelitoarea va fi adaptata traditiei locale, alcatuita din materialele traditionale;

Se recomanda izolarea termica optima a constructiilor;

Se recomanda folosirea surselor alternative de energie

Se interzice utilizarea tablei de orice fel, a azbocimentului si a culorilor stridente la finisaje;

Constructiile vor conserva structura morfo-spatiala traditionala in depresiunea Giurgeu Ciuc, prin amplasarea lor in regim izolat, eventual cuplat;

Nu se autorizeaza constructiile care prin aspectul arhitectural, materialele utilizate, invelitoare, paleta cromatica, depreciaza valoarea peisajului;

**Art.14. Spatiile verzi** - conform art.34 si Anexa nr. 6 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (10.2.) si a precizarilor din Ghid;

Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de minim 30% din suprafata totala a terenului;

Se va pastra caracterul local al speciilor arboricole si arbustive;

Pe versantii impaduriti se vor realiza lucrari de cadastru verde si inventarii de arbori si arbusti in locurile in care ulterior se vor realiza constructii;

Accesele si aleile semicarosabile vor prevăzute cu aliniamente de arbori si arbusti, unde fâșia de pământ va fi cuprinsă între 1,5 - 2,0 m;

Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică si cu o bună adaptabilitate la conditiile de mediu locale;

Plantatiile existente pe parcele (copaci) se vor pastra completandu-se , dupa caz, cu elemente vegetale noi;

Se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii.

Parcelele vor avea imprejmuiiri decorative, transparente cu inaltimea medie de 1,80m, materialele si alcatuirea lor va fi in concordanta cu specificul local.

**Art.15. Conditii de echipare tehnico edilitara**

Racordarea la retele tehnico edilitare existente – conform RGU art. 27, a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (8.1.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, la canalizare si la reseaua electrica. Restul echiparii tehnico edilitare se va asigura in functie de posibilitati;

Dotarile minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, în corelare cu racordarea acesteia la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;

La toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;

Amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);

Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel puțin 15,00 m fata de cea mai apropiata constructie;

Îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni si alimentatie publica* se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si să fie la cel puțin 15 m de ferestrele constructiilor.

#### **Art.16. Procentul de ocupare a terenurilor**

Conform RGU art. 15 si Anexa nr. 2, a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (5.6.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

#### **Art.17. Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor**

**Pentru construcții noi, indicii de control vor fi:**

**P.O.T. maxim = 10 %                      C.U.T. maxim = 0,2**

**Pentru construcții existente și extinderi :**

**P.O.T. maxim = 20 %                      C.U.T. maxim = 0,3**

### **IV.6. ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE ( P )**

#### **• Capitolul 1 – Generalitati**

**Art.1. Tipuri de zone si subzone functionale** (existente si propuse) sunt dispuse in localitatea resedinta de comuna, Lazarea, concentrate in marea lor majoritate in partea de sud, dupa calea ferata, in zona industriala;

**Pie** - Subzona intreprinderilor industriale existente – **UTR – 6, 41, 50, 61, 64;**

**Pip** - Subzona intreprinderilor industriale propuse – **UTR – 2, 55, 62, 63 ;**

**Pae** - Subzona unitatilor agricole existente - **UTR – 3, 25, 28, 42, 56, 57;**

**Pap** - Subzona unitatilor agricole propuse – **UTR – 12, 16;**

**Paip** - Subzona unitatilor agro -industriale propuse – **UTR – 52, 54, 60;**

**Art.2. Functiunea dominanta a zonei:** activitati economice cu caracter industrial, agricol, agro industrial, servicii productive si de servire a populatiei, depozitare si transport.

**Art.3. Functiunile complementare admise in zona sunt :**

- cai de comunicatie rutiere, feroviare si constructii aferente;
- echipare tehnico edilitara si constructii aferente;
- institutii publice si alte servicii compatibile;
- gospodarie comunala;
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationarea autovehicolelor, garaje, parcaje;
- spatii verzi si perdele de protectie;
- sedii de firma, comert, alimentatie publica pentru utilizatorii zonei.

#### **• Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor**

**Art.4. Utilizari permise** toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului Regulament;

- activitati productive industriale, de mica industrie/ productie, servicii de tip industrial si unitati de depozitare;
- activitati productive agricole si agroindustriale nepoluante;
- activitati agricole cu caracter familial ( de gospodarie) in toate subzonele cu locuinte care au terenuri agricole;
- spatiile libere rezultate in urma restrangerii activitatilor existente, vor fi conservate in perfecta stare, va fi retehnologizata sau vor fi supuse unui proces de reconversie functionala;

**Art.5. Utilizari permise cu conditii** deoarece nu se cunoaste de pe acum profilul viitoarelor unitati productive, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui Plan Urbanistic PUZ, PUD;

Pentru anumite subzone sunt necesare obtinerea unor avize si acorduri in conditiile specificate prin RGU si legislatia in vigoare:

- protectia infrastructurii feroviare;
- protectia sistemelor de alimentare si distributie cu energie electrica, apa, canalizare si cai de comunicatie conform avizelor regiilor de specialitate, de la care se obtin traseele exacte ale retelelor si conditiile obligatorii de amplasare;
- protectia cursurilor de apa si a lucrarilor aferente acestora;
- protectia sanitara fata de cimitire, unitati cu profil zootehnic, statia de epurare;

Pentru toate utilizarile permise se va obtine acordul de mediu.

**Art.6. Interdictii temporare** apar cand sunt necesare elaborarea unor studii sau documentatii de urbanism (PUZ, PUD) in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva;

**Art.7. Interdictii permanente**

Sunt interzise :

- Locuinte, inafara celor de serviciu sau interventie;
- Obiective turistice de orice fel;
- Unitati productive poluante, cu impact care se repercuteaza asupra mediului inconjurator din afara zonei industriale;

• **Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

**Art.7. Orientarea constructiilor** fata de punctele cardinale se va face astfel incat sa asigure iluminatul natural corespunzator normelor sanitare, conform RGU art. 17, a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

Pentru unitatile noi amplasamentul va fi analizat prin studii de specialitate ( studiu de impact);

**Art.8. Amplasarea fata de drumurile publice** se vor respecta prevederile art. 23 din RGU, Cap. II pct. (6.4.), Cap. IV.3. - Art. 6 din RLU;

Pentru unitatile de mica industrie, serviciile de tip industrial si cele cu profil agroindustrial, nepoluante, amplasate in zone rezidentiale, vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective;

Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. In cazul in care nu exista un front la strada bine definit, se va asigura o distanta fata de limita proprietatii la strada de min. 6,00 m.

Pentru constructiilor amplasate limitrof cailor de comunicatie rutiere sau feroviare se recomanda un regim retras cu 6,0 m fata de aliniament, in vedere realizarii unei perdele de protectie spre caile de comunicatie;

Se vor asigura accesul pietonal direct, accesul carosabil de serviciu si parcajele necesare in functie de specificul obiectivului, fara stanjenirea circulatiei pe drumul public.

**Art.10. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei** se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare:

- distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii ( $H/2$ ), dar nu mai putin de 4,0 m, in cazul in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte distanta minima se majoreaza la 6,0 m;

**Art.11. Amplasarea constructiilor unele fata de altele in cadrul aceleiasi parcele**

- distanta minima obligatorie intre corpurile distincte de cladiri de pe aceiasi parcela va fi  $H/2$  jumatate din inaltime la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 4,0 m;

- distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceiasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si asigurarea conditiilor de iluminare naturala, insorire, salubritate, securitate;

**Art.12. Conditii de acces si drumuri**

Accese carosabile - conform art.25 si Anexa nr. 4 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (7.1.) si a precizarilor din Ghid;

Accesele carosabile in subzonele aflate sub interdictie temporara de construire se rezolva in cadrul documentatiilor de urbanism ce se vor elabora ulterior (PUZ, PUD);

Accese pietonale - conform art.26 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (7.2.) si a precizarilor din Ghid;

**Art.13. Inaltimea constructiilor** - conform art.31 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (9.2.) si a precizarilor din Ghid;

Se propune o inaltime de maximum 15,0 m, se admit depasiri in cazuri bine justificate prin documentatii de specialitate din cadrul Consiliului Local;

**Art.14. Aspectul exterior al constructiilor** - conform art.32 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (9.3.), a precizarilor din Ghid si a necesitatilor activitatii propuse, a procesului tehnologic;

In vederea asigurarii unui aspect exterior corespunzator, se interzice utilizarea materialelor perisabile la invelitori si finisajele exterioare. Arhitectura va fi in concordanta cu tehnologia respectiva si compatibila cu caracterul zonei;

**Art.15. Spatiile verzi** - conform art.34 si Anexa nr. 6 din RGU si a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (10.2.) si a precizarilor din Ghid;

Se va urmari realizarea in cadrul incintelor, unde este posibil, a unor perdele de protectie cu vegetatie inalta (plop, salcam) si joasa;

**Art.16. Conditii de echipare tehnico edilitara**

Racordarea la retele tehnico edilitare existente – conform RGU art. 27, a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (8.1.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

Orice constructie noua destinata activitatilor de productie industriala si agroindustrială trebuie sa fie racordata la rețeaua publică de alimentare cu apă, canalizare si electrica;

**Art.17. Procentul de ocupare a terenurilor**



Conform RGU art. 15 si Anexa nr. 2, a Regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament Cap. II pct. (5.6.), a precizarilor din Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism si a recomandarilor ;

Pentru fiecare unitate amplasata in zona, POT -ul se va stabili prin PUZ,PUD;

#### **Art.18. Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor**

In functie de capacitatea, profilul si tehnologia preconizata in unitatea ce se va amplasa, se va urmari o utilizare cat mai rationala a terenului;

### **IV.5. ZONA SPATII VERZI, SPORT, TURISM, AGREMENT, PROTECTIE ( SV )**

#### **• Capitolul 1 – Generalitati**

Conform O.U.G. nr. 114 /2007 pentru modificarea si completarea O.U.G. Nr. 195 /2005 privind protectia mediului, „Autoritatile administratiei publice locale au obligatia de a asigura din terenul intravilan o suprafata de spatiu verde de minimum 20mp /loc., pana la 31 decembrie 2010 si de 26mp /loc. pana la data de 31 decembrie 2013”.

**Art.1.** Zona pentru spatii verzi amenjate, perdele de protectie, sport si agrement ( SV ) cuprinde 4 subzone:

**SVp** - Subzona parc public situat in trupul sat resedinta de comuna Lazarea **UTR 33,**

**SVs** - Subzona complexe sportive - resedinta de comuna Lazarea– **UTR 23,**

**SVpp** - Subzona perdele de protectie - resedinta de comuna Lazarea– **UTR 66, 67,**

**SVpa** - Subzona agrement - resedinta de comuna Lazarea– **UTR 1,**

- sat Ghidut – **UTR 1,9**

- autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei;

- se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure :

- plantarea unui arbore (min.) la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40 % din suprafata dintre aliniament si cladiri ;

- plantarea unui arbore (min.) la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari,cu exceptia zonelor cu destinatie speciala;

- dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, gradini) si functionale (agrement, sport-turism, aliniament, scuaruri, protectie)

- in cadrul bilantului territorial al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500mp si cu una din laturi de 15m.

**Art.2. Functiunea dominanta** este enuntata in denumirea acesteia.

**Art.3. Functiunile complementare admise** in zona sunt circulatia pietonala si retelele tehnico-edilitare.

**Art.4. Amplasamentul / parcela** pentru constructiile si amenajarile sportive, trebuie sa permita organizarea in 3 zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

1 - zona ocupata de constructii, procent 20% din total teren;

2 - zona accese, alei, parcaje, procent 20% din total teren;

3 - zona verde, cu rol decorativ si de protectie, procent 50% din total teren;

#### **• Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor**

**Art.4. Utilizari permise:** plantatii de protectie , lucrari de consolidare a malurilor, pozarea retelelor edilitare.

**Art.5. Utilizari nepermise:** nu este cazul

**Art.6. Utilizari interzise:** nu este cazul

- **Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:** nu este cazul
- **Capitolul 4 – Posibilitati maxime de utilizare a terenurilor:** nu este cazul

#### **IV.5. ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA ( GC )**

- **Capitolul 1 – Generalitati**

**Art.1.** Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (**GC**), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (**C, M, A**), respectând regulamentul acestora.

Zona de gospodarie comunala cuprinde:

- GCc** - Subzona cimitirului situat in trupul resedinta de comuna Lazarea – **UTR 34**,
- GCc** - Subzona cimitirului situat in trupul sat Ghidut – **UTR 19**,
- GCte** - Subzona depozit frigorific - resedinta de comuna Lazarea – **UTR 68**,
- GCte** – Subzona statie mica pompe - resedinta de comuna Lazarea- **UTR 69**,
- GCte** – Subzona statie mare pompare ape uzate - resedinta de comuna Lazarea - **UTR 70**,
- GCte** – Subzona staie mica de pompare ape uzate – resedinta de comuna Lazarea - **UTR 71**,
- GCte** – Subzona statie mica pompe– satul Ghidut - **UTR 3**,
- **Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor**

**Art.2. Utilizari permise:**

- captari de apa, rezervoare de apa, statii de epurare, bazine impermeabile vidanjabile, alte instalatii edilitare;
- retele tehnico edilitare ( apa, canal,);
- amenajarea aleilor in cimitire;
- constructii si amenajari verzi in cimitire;
- constructii si amenajari specifice cultului;
- instalatii edilitare necesare in cimitire;
- imprejmuirea cimitirelor;

**Art.3. Utilizari interzise:** orice alte activitati, amenajari si constructii in afara celor de mai sus.

- **Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

**Art. 4. Echiparea tehnico edilitara** se va realiza numai pe baza proiectelor de executie elaborate de specialisti in domeniu, avand la baza studiul de fezabilitate prevazut de lege.

**Art.5. Amplasarea si orientarea constructiilor** se va face astfel incat sa se respecte normele de cult si normele de igiena impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sanatatii.

**Art.6. . Conditii de acces si drumuri**

Se va asigura accesul in incinte numai dintr-o circulatie publica;

Stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice si vor fi plantate cu min. 1 arbore la 2 locuri parcare;

**Art.7. Imprejmuiri** la cimitire vor fi decorative rezistente, transparente, dublate de gard viu; cu inaltimea de maximum 1,8 m. Materialele si alcatuirea lor vor fi in concordanta cu specificul arhitecturii locale. Se vor asigura in cadrul cimitirelor zone verzi amenajate in suprafata de min. 10% din total.

**Art.8. Norme de igiena** Inhumarea cadavrelor va respecta normele de igiena impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii.

Se vor avea in vedere si prevederile din capitolul 4.7, alin.2,3,4 din prezentul regulament

#### **IV.6. ZONA CAI DE COMUNICATIE ( D )**

##### • **Capitolul 1 – Generalitati**

**Art.1. Functiunea dominanta** a zonei este circulatia rutiera a mijloacelor de transport auto si cu tractiune animala, a biciclistilor si a pietonilor.

- garaje, spatii de stationare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transport in comun;
- trotuare, refugii ai alei pietonale;
- benzi pentru biciclisti;
- elemente de consolidare a partii carosabile;
- amenajari intersectii;
- benzi de aliniament, plantatii joase mediane;
- echipamente publice compatibile cu terenurile;
- lucrari de terasament;
- lucrari de perdele protectie impotriva noxelor si poluarii fonice dinspre caile de comunicatie;

**Zona pentru cai de comunicatie cu subzonele :**

- Dn** - Subzona drum national – **UTR 73** – resedinta de comuna Lazarea
- Dj** - Subzona drum judetean – **UTR 74** - resedinta de comuna Lazarea
- Dc** - Subzona drum comunal – **UTR 75** - resedinta de comuna Lazarea
- Dc** - Subzona drum comunal – **UTR 26** - sat Ghidut
- Ds** - Subzona strazi secundare – **UTR 76** ( Lazarea), **UTR 27** ( Ghidut)
- Df** - Subzona circulatie feroviara – CF – **UTR 65** ( Lazarea)

**Art.2. Functiuni complementare:** spatii verzi, retele tehnico edilitare.

##### • **Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor**

**Art.3. Utilizari permise:**

- lucrari si amenajari specifice, menite sa asigure o circulatie fluenta si sigura pentru toti participantii la trafic, atat pentru circulatia rutiera cat si pentru circulatia pe calea ferata, continute in PUG.
- lucrari edilitare sau racordurile pentru retelele edilitare.

**Art.4. Utilizari permise cu conditii** si amenajarile din zona de protectie a drumurilor judetene si a caii ferate se va obtine avizul institutiilor competente.

**Art.5. Utilizari interzise:** orice constructie definitiva sau provizorie care ar putea afecta suprafata carosabila sau zona de protectie a drumurilor principale sau secundare, specificate in Legea drumurilor.

##### • **Capitolul 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

**Art.6.** Completarea, modernizarea, repararea retelei stradale, indiferent de importanta

drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.144/1-90.

**Art.7.** Lucrarile de reabilitare a caii ferate se vor executa pe baza de proiecte de executie de specialitate.

#### **IV.7. ZONA CURS DE APA ( V )**

Valea paraului Lazarea si valea paraului Ghidut sunt destinate activitatilor de sport si recreere, ca si mentinerii si plantarii unor specii locale de vegetatie. Se propune utilizarea lor ca si culoare verzi, cu un traseu pietonal si ciclabil. Se propune protejarea cursului de apa ca zona ambientala si culturala. Se propune conservarea „in situ” si protejarea morilor de apa ( ca mostre de tehnica populara), ca repere cu valoare culturala si turistica.

**V** - zona cursuri de apa – **UTR 77** - resedinta de comuna Lazarea

**V** - zona cursuri de apa – **UTR 28** - sat Ghidut

- **Capitolul 1 – Generalitati**

**Art.1. Delimitari :**

Valea paraului Lazarea traverseaza localitatea Lazarea pe un ax longitudinal de la SE la NV;

Valea paraului Ghidut traverseaza localitatea Ghidut tot pe un longitudinal de la NE la SV;

**Art.2. Functiunea dominanta :** curs de apa, amenajari, lacuri artificiale, zone verzi;

- **Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor**

**Art.3. Utilizari permise:**

Realizarea unor lucrari care sa protejeze albiile paraurilor, sa formeze lacuri artificiale, cascade, poduri si podete care infrumusetaza peisajul si aduc un aspect caracteristic apelor de deal, cu acordul Oficiului de Gospodarire a apelor;

Protectia luncii joase impotriva inundatiilor si a lucrarilor care pot produce prejudicii cursului normal al curgerii apelor

Plantatii de arbori si arbusti;

Realizarea unor stavilare;

**Art.4. Utilizari permise cu conditii :**

Zona este neconstruibila cu exceptia executarii zidurilor de protectie, casacdelor, lucrarilor de arta, podetelor si podurilor, ca si traseului pietonal si ciclabil;

#### **IV.8. ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE ( N )**

**N** – Zona terenuri neproductive - **UTR 20** - sat Lazarea, la vest fata de Castelul Lazar, la liziera Padurii Szarmany, fosta cariera de piatra;

- **Capitolul 1 – Generalitati**

**Art.1. Functiunea dominanta a zonei:** activitate economica inactiva, cariera de piatra;

- **Capitolul 2 – Utilizarea functionala a terenurilor**

**Art.3. Utilizari permise cu conditii**

Realizarea unor lucrari care sa protejeze versantul exploatarii de piatra, numai pe baza unui Plan Urbanistic PUZ, PUD si studii de specialitate;

Zonele afectate de alunecări sau susceptibile la instabilitate, erodări, prăbușiri se recomandă ca acestea să fie imediat amenajate, prin terasări, plantări de arbusti, înierbări sau unde se impune, prin lucrări speciale de consolidare și drenare, lucrări care se vor realiza în urma unor studii și proiecte de specialitate la obiect

**Art.4. Interdictii permanente :** Locuinte; Obiective turistice de orice fel; Unitati productive poluante, cu impact care se repercuteaza asupra mediului inconjurator din afara zonei industriale:

#### **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

Terenuri agricole din extravilan - ( **A** ) sunt delimitate conform plansei – INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei Lazarea si se supun prevederilor art. 3 din RGU, Cap. II pct. ( 4.1.) din RLU si precizarilor din Ghid.

Terenuri forestiere - ( **PD** ) suprafetele impadurite din extravilanul comunei Lazarea s-au delimitat conform plansei - INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei Lazarea ;

Autorizarea executarii lucrarilor pe terenurile cu destinatie forestiera se supune prevederilor legale in vigoare si este permisa numai cu avizul institutiilor publice de specialitate;

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa, cu exceptia utilizarilor permise de Codul Silvic;

Pentru orice constructie care prin functionare ( constructii pentru productie poluanta, servicii poluante, etc) poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1 km de la liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor;

#### **VI. PLANURI ȘI PROGRAME care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe**

##### **1. Agricultură**

- a) Strategia națională în domeniul viticulturii și vinificației;
- b) Strategia națională și programele pentru sectorul îmbunătățirilor funciare;
- c) Programul de reconversie a producției și cultivatorilor de tutun;
- d) Programul național de dezvoltare rurală;
- e) Programul național privind agricultura ecologică;
- f) Programul național de control al tutunului;
- g) Planul național strategic.

##### **2. Silvicultură**

- a) Strategia de împăduriri;
- b) Program de împădurire și combatere a eroziunii solului;
- c) Planuri de protecție a pădurilor;
- d) Planuri de management al pădurilor;
- e) Amenajamentele silvice.

##### **3. Pescuit și acvacultura**

- a) Strategia națională privind conservarea și administrarea resurselor acvatice vii, existente în apele marine și continentale, acvacultura;
- b) Programul de pescuit.

##### **4. Energie**

- a) Strategia națională pe termen mediu și lung privind gestionarea combustibilului nuclear uzat și a deșeurilor radioactive, inclusiv depozitarea definitivă și dezafectarea instalațiilor nucleare și radiologice;
- b) Programul național pentru reducerea costurilor cu energia pentru populație, prin creșterea eficienței energetice și utilizarea energiei regenerabile în anul 2006;
- c) Programul comunitar "Energie inteligentă-Europa".

##### **5. Industrie (inclusiv activitatea de extracție a resurselor minerale)**

- a) Strategia de restructurare a industriei și siderurgiei românești pentru perioada 2003-2008;

- b) Strategia industriei mobilei, produselor din lemn, celulozei și hârtiei, având în vedere utilizarea mai eficientă a resurselor de lemn pentru creșterea competitivității sectorului pentru perioada 2005-2008;
- c) Strategia industriei textile, confecții și pielărie-încălțăminte în contextul scăderii producției de lohn și necesității revigorării industriei primare și de resurse pentru perioada 2005-2008;
- d) Strategia industriei materialelor de construcții pentru perioada 2007-2010;
- e) Programul operațional sectorial "Creșterea Competitivității Economice";
- f) Planurile individuale de viabilitate ale companiilor siderurgice;

#### **6. Transport**

- a) Strategia de dezvoltare a sistemului feroviar din România în perioada 2001-2010;
- b) Strategia de privatizare a companiilor/societăților naționale și a societăților comerciale care funcționează sub autoritatea Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului;
- c) Strategia de privatizare a unor societăți comerciale aflate sub autoritatea Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, prin ofertă publică secundară;
- d) Programul operațional sectorial din domeniul transporturilor;
- e) Liniile directoare pentru realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- f) Programul prioritar de construcție a autostrăzilor din România și a drumurilor naționale cu patru benzi de circulație;
- g) Planul privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
- h) Masterplan general de transporturi 2007-2013.

#### **7. Gestionarea deșeurilor**

- a) Planul național de gestionare a deșeurilor;
- b) Planurile regionale de gestionare a deșeurilor;

#### **8. Gospodărirea apelor**

- a) Strategia națională de management al riscului la inundații;
- b) Strategia de gospodărire a apelor;
- c) Schemele directoare de management și amenajarea bazinelor hidrografice;
- d) Strategia de management integrat a zonei costiere;
- e) Strategia de protecție împotriva eroziunii costiere;
- f) Planurile de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole.

#### **9. Telecomunicații**

- a) Strategia de informatizare a administrației publice;
- b) Strategia privind guvernarea electronică;
- c) Strategia de dezvoltare a Sistemului Electronic Național;
- d) Strategia de securitate a informațiilor, a politicilor, standardelor și procedurilor în domeniul securității informațiilor și implementarea acestora;
- e) Strategia națională în domeniul tehnologiei informației;
- f) Strategia națională și cele regionale de dezvoltare a societății informaționale;
- g) Strategia sectorială în domeniul comunicațiilor electronice și serviciilor poștale;
- h) Programul de dezvoltare a sistemului electronic;
- i) Programul de implementare a centrelor de informare a cetățenilor prin mijloace TIC;
- j) Programele naționale de cercetare-dezvoltare și inovare;
- k) Programe pentru implementarea politicilor de securitate la nivel local, regional și național;
- l) Planul de administrație;
- m) Planul de comunicații.

## **10. Turism**

- a) Strategia națională în domeniul turismului;
- b) Strategiile de dezvoltare a infrastructurilor de turism;
- c) Programe de marketing și promovare a turismului;
- d) Programul de dezvoltare a produselor turistice.

## **11. Dezvoltarea regională**

- a) Cadrul Strategic Național de Referință 2007-2013;
- b) Documentul de programare multianuală PHARE CES 2004-2006;
- c) Programe operaționale:
  - \* 5 programe operaționale privind cooperarea trans-frontieră la granițele interne cu Bulgaria și Ungaria și la granițele externe cu Ucraina, Moldova și Serbia și Muntenegru;
  - \* 1 program operațional vizând cooperarea transnațională Spațiul Sud-Est European;
- d) Programul operațional strategic privind "Dezvoltarea Capacității Administrative";
- e) Programul operațional sectorial privind "Dezvoltarea Resurselor Umane";
- f) Planul național de dezvoltare;
- g) Planurile de dezvoltare regională.

## **12. Amenajarea teritoriului și urbanism sau utilizarea terenurilor**

- a) Strategii de dezvoltare durabilă;
- b) Programe de dezvoltare sectorială pe arii geografice;
- c) Programe de dezvoltare socioeconomică a județelor;
- d) Programe de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei și orașului;
- e) Planul de amenajare a teritoriului național;
- f) Planurile de amenajare a teritoriului regional;
- g) Planurile de amenajare a teritoriului zonal;
- h) Planurile de amenajare a teritoriului județean;
- i) Planurile urbanistice generale;
- j) Planurile urbanistice zonale;
- k) Planurile urbanistice de detaliu.

## **13. Evaluarea de mediu**

1. Evaluarea de mediu se efectuează pentru planurile și programele care pot avea efecte semnificative asupra mediului, conform prevederilor alin. (2)-(4).

2. Se supun evaluării de mediu toate planurile și programele care:

a) se pregătesc pentru următoarele domenii: agricultură, silvicultură, pescuit și acvacultura, energie, industrie, inclusiv activitatea de extracție a resurselor minerale, transport, gestionarea deșeurilor, gospodărirea apelor, telecomunicații, turism, dezvoltare regională, amenajarea teritoriului și urbanism sau utilizarea terenurilor, și care stabilesc cadrul pentru emiterea viitoarelor acorduri unice pentru proiectele care sunt prevăzute în anexele nr. 1 și 2 la Hotărârea Guvernului nr. **918/2002** privind stabilirea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice private supuse acestei proceduri; ori care:

b) datorită posibilelor efecte afectează ariile de protecție specială avifaunistică sau ariile speciale de conservare reglementate conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. **236/2000** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. **462/2001**.

3. Se supun evaluării de mediu numai dacă pot avea efecte semnificative asupra mediului:

a) planurile și programele prevăzute la alin. (2), care determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local;

b) modificările minore la planurile și programele prevăzute la alin. (2);

c) planurile și programele, altele decât cele prevăzute la alin. (2), care stabilesc cadrul pentru emiterea viitoarelor acorduri unice pentru proiecte.

4. Decizia asupra existenței efectelor semnificative potențiale asupra mediului ale planurilor și programelor prevăzute la alin. (3) se ia printr-o examinare caz cu caz;

5. Evaluarea de mediu nu se aplică planurilor și programelor:

a) al căror unic scop este apărarea națională sau protecția civilă;

b) financiare sau bugetare;

c) privind sprijinul pentru dezvoltare rurală prin Fondul European de Orientare și Garantare a Agriculturii - Secțiunea Garantare, pe anul 2007.

6. Planurile și programele cofinanțate de Uniunea Europeană prin fonduri structurale sau fonduri pentru dezvoltare rurală, inclusiv prin Fondul European de Orientare și Garantare a Agriculturii - Secțiunea Garantare, a căror primă versiune se realizează înainte de anul 2006, respectiv anul 2007, și care se supun procedurii de adoptare sau sunt înaintate procedurii legislative după această dată, fac obiectul procedurii prevăzute de prezenta hotărâre.

7. Procedura de evaluare de mediu se aplică de autoritățile titulare de plan sau program în colaborare cu autoritățile competente pentru protecția mediului, cu consultarea autorităților publice centrale sau locale de sănătate și cele interesate de efectele implementării planurilor și programelor, după caz, precum și a publicului și se finalizează cu emiterea avizului de mediu pentru planuri sau programe.

8. Competența de emitere a avizului de mediu revine agențiilor regionale de protecție a mediului, pentru planurile și programele locale și județene, și autorității publice centrale pentru protecția mediului, pentru planurile și programele naționale și regionale.

9. Participarea publicului la procedura de evaluare de mediu se face în mod efectiv încă de la inițierea planului sau programului.

- Informarea locuitorilor asupra riscurilor construirii în afara intravilanelor prevăzute de PUG (după caz: pericol de inundații, alunecări de teren, lipsa racordării la rețeaua tehnico-edilitară, disfuncționalități legate de circulație, alterarea peisajului);
- Educarea populației pentru sortarea deșeurilor din gospodăriile proprii, selectarea deșeurilor de hartie, carton, PET și de asemenea tratarea deșeurilor biodegradabile în propriile gospodării;

10. Activitățile și/sau instalațiile cu impact asupra mediului, precum și proiectele de investiții noi sau modificarea celor existente, inclusiv pentru proiecte de dezafectare, aferente unor astfel de activități și/sau instalații, sunt încadrate după impactul acestora asupra mediului, după cum urmează:

a) activități cu impact nesemnificativ - sunt avute în vedere activități rezidențiale, din gospodării individuale sau dependințe ale acestora, destinate exclusiv satisfacerii necesităților locuinței și/sau gospodăriei proprii și care nu sunt amplasate în zone cu regim special de protecție, precum și acele activități pentru care, conform prevederilor legale în vigoare privind autorizarea prin Biroul unic, nu se emit autorizații de mediu. Pentru acest tip de activități, inclusiv proiecte de investiții noi și modificarea celor existente aferente acestora, nu se emite acord de mediu;

b) activități cu impact redus asupra mediului - Pentru aceste activități se emit doar autorizații de mediu, iar proiectele aferente acestor activități, care vizează investiții noi sau modificarea celor existente, inclusiv prin dezafectarea acestora, sunt supuse unei proceduri simplificate de avizare de mediu pentru obținerea acordului unic;

c) activități și/sau instalații cu impact semnificativ asupra mediului - sunt considerate cu impact semnificativ asupra mediului activitățile astfel menționate în anexa nr. I.1 a Ordinului 860,2002, precum și cele menționate în anexa nr. I.2 a Ordinului 860,2002, care în urma parcurgerii etapei de încadrare se supun procedurii de evaluare a impactului asupra mediului. Pentru proiectele de



investiții noi sau modificarea substanțială a celor existente, inclusiv pentru proiectele dedezafectare, aferente acestor activități, se emit acorduri de mediu sau, după caz, acorduri integrate de mediu. Documentația depusă pentru obținerea acordului de mediu va sta la baza emiterii autorizației /autorizației integrate de mediu, înainte de punerea în funcțiune a obiectivului.

**11.** Anexa nr. I.1 conține lista proiectelor de activități și/sau instalații supuse obligatoriu evaluării impactului asupra mediului, rezultată din coroborarea anexei nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 918 / 2002 cu anexa nr. 1 la Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2002, aprobată și modificată prin Legea nr. 645/2002, și cu anexa nr. I la Convenția privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001.

**12.** Anexa nr. I.2 conține lista proiectelor de activități supuse etapei de încadrare în vederea stabilirii necesității evaluării impactului asupra mediului, rezultată din anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 918/2002, din care au fost excluse activitățile și instalațiile menționate în anexa nr. 1 la Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2002, aprobată și modificată prin Legea nr. 645 /2002, și în anexa nr. I la convenția ratificată prin Legea nr. 22/2001.

#### **VII. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

- Profile transversale caracteristice
  - Legenda zone functionale
  - Legenda zone de protectie
  - Planse UTR-uri comuna Lazarea
- sc. 1 : 5000

**Lista cu UTR-uri pentru cele 2 localitati componente ale comunei Lazarea**

Intocmit

arh. Cornelia Trocaru

