

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Actualizare Plan Urbanistic General

Comuna Rogova, județul Mehedinți

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

DENUMIREA LUCRĂRII: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI
ROGOVA, JUDEȚUL MEHEDINȚI

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL ROGOVA

PROIECTANT GENERAL: S.C. GENERAL PROJECT S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE: Sef proiect: arh. BUZEC LIVIU

Arh. APOSTOL ALEXANDRA

Arh. BUZEC MIHAELA

SUBPROIECTANTI, COLABORATORI:

Rețele: ing. BUDA CARMEN

Drumuri: ing. OPREA GHEORGHE

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

ARTICOLUL 2 DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE

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

ARTICOLUL 3 - Terenuri agricole din extravilan

ARTICOLUL 4 - Terenuri agricole din intravilan

ARTICOLUL 5 - Suprafețe împădurite

ARTICOLUL 6 - Resursele subsolului

ARTICOLUL 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

ARTICOLUL 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

ARTICOLUL 9 - Zone construite protejate

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ARTICOLUL 10 - Expunerea la riscuri naturale

ARTICOLUL 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

ARTICOLUL 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

ARTICOLUL 13 - Asigurarea echipării edilitare

ARTICOLUL 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

ARTICOLUL 15 - Procentul de ocupare a terenului

ARTICOLUL 16 - Lucrări de utilitate publică

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 17 - Orientarea față de punctele cardinale

ARTICOLUL 18 - Amplasarea față de drumuri publice

ARTICOLUL 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

ARTICOLUL 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române – SNCFR

ARTICOLUL 21 - Amplasarea față de aeroporturi

ARTICOLUL 22 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

ARTICOLUL 23 - Amplasarea față de aliniament

ARTICOLUL 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 25 - Accese carosabile

ARTICOLUL 26 - Accese pietonale

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

ARTICOLUL 28 - Realizarea de rețele edilitare

ARTICOLUL 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 30 - Parcelarea

ARTICOLUL 31 - Înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 33 – Parcaje

ARTICOLUL 34 - Spații verzi și plantate

ARTICOLUL 35 - Împrejmui

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE INTRAV.

IS – Zonă instituții publice și servicii publice de interes general

L – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate

CC – Zonă căilor de comunicație

- **CCr** - Subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente

GC – Zonă de gospodărire comunală

- **GCc** – Subzona cimitirelor

- **GCg** – Subzona gospodăriei comunale

V – Zonă spațiilor verzi

A – Ansambluri și monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție

SA – Zonă sport-agrement

Za – Zonă unităților productive și serviciilor

Zona terenurilor agricole

Zona terenurilor împădurite

Zona terenurilor ocupate cu pășuni și fânețe

V. DEFINIȚII

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I PRINCIPII GENERALE**ARTICOLUL 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism**

- Regulamentul Local de Urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga Unitate Administrativ Teritorială.
- Prevederile prezentului regulament sunt valabile pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local.
- Prin prezentul regulament se stabilesc zonele din Unitate Administrativ Teritorială care pot fi construite doar pe baza unor documentații de urbanism elaborate ulterior (P.U.Z.–uri sau P.U.D.–uri aprobate conform legii)
- Toate suprafețele nou introduse în intravilan se vor reglementa prin elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale.
- Pentru zonele unde în prezentul Plan Urbanistic General nu este prevăzută ca obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism; Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.
- Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea prevederilor prezentului regulament și după caz a Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu avizate conform legii.
- Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului localității se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

ARTICOLUL 2 - Domeniul de aplicare

- Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.
- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi

detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE ROGOVA

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

ARTICOLUL 3 - Terenuri agricole din extravilan

- Extravilanul este ocupat în principal cu păduri, pășuni, fânețe, vii, livezi, terenuri arabile. Modificarea acestor suprafețe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol.
- Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare. Se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole situate în extravilan.
- Se va urmări gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- Unele construcții care, prin natura lor, pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de fundamentare de protecția mediului, avizate de organele de specialitate privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.
- Amplasarea construcțiilor pe orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcții numai după eliberare de sarcina arheologică. Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

ARTICOLUL 4 - Terenuri agricole din intravilan

- Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de Reglementări Urbanistice, și se supun prevederilor articolului 4 din Regulamentul General de Urbanism (Hotărâre 525/1996)
- Noua limită de intravilan se stabilește prin Planul Urbanistic General de față. Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar în cazurile care țin de interesul public general sau pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii
- Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism

- Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

ARTICOLUL 5 - Suprafețe împădurite

- Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin planuri urbanistice zonale.
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerul Apelor și Pădurilor, al Ministerului Mediului, al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și al Ministerului Turismului.
- Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

ARTICOLUL 6 - Resursele subsolului

- Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora vă face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

ARTICOLUL 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- Zonele de protecție sanitară se delimitează în Planul Urbanistic General, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- Conform Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, articolul 14, se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile

minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zone verzi.

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

ARTICOLUL 9 - Zone construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural se realizează în condițiile respectării prevederilor din prezentul Regulament, cu avizul DJCPN.
- Autorizarea executării construcțiilor inclusiv a activităților de cercetare în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural se face după obținerea avizului comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național. Zonele construite protejate sunt prezentate în cadrul planșelor de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ARTICOLUL 10 - Expunerea la riscuri naturale

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ARTICOLUL 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun ministerial și se publică în Monitorul Oficial.

ARTICOLUL 13 - Asigurarea echipării edilitare

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în

condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
- Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelilor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.
- Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

ARTICOLUL 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
- Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

ARTICOLUL 15 - Procentul de ocupare a terenului

Conform HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, procentul maxim de ocupare (POT) a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- Zone centrale max. 80%
- Zone comerciale max. 85%

- Zone mixte max.70%
- Zone rurale max. 30%

Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 max. 35%
- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri max. 20%
- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) max. 40%

Zone industriale

- pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse - procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate și documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii
- Zone de recreere: nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.
 - Pentru noile construcții realizate în intravilanul propus, după caz, prin prezentul Plan Urbanistic General, procentul de ocupare a terenului (POT), nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism/PUG.

ARTICOLUL 16 – Lucrări de utilitate publică

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

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, respectiv: *prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.*

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

ARTICOLUL 17 - Orientarea față de punctele cardinale

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

ARTICOLUL 18 - Amplasarea față de drumuri publice

- Zonele de siguranță și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificările și completările ulterioare, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.
- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - o construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - o parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - o conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau
 - o alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri
 - o ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului.

- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile și/sau construcțiile existente situate de

o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale (art. 19(4) din OG nr. 43/1997 ...actualizat).

ARTICOLUL 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

- Nu este cazul

ARTICOLUL 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române – SNCFR

- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare prevede următoarele:

„(1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

*(2) **Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supratere, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supratere. Prin excepție, în zona de siguranță, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii în condițiile prevăzute la art. 11¹ alin. (3)..... către SC Electrificare CFR-SA și SC Telecomunicații CFR-SA***

*„(4) **Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.**”*

„În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;*
- a¹) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;*
- b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;*
- c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;*

- d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului său care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.”

ARTICOLUL 21 - Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul

ARTICOLUL 22 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- Nu este cazul

ARTICOLUL 23 - Amplasarea față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- Fac excepție de la prevederile alineatului anterior construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

ARTICOLUL 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- b) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform **Codului civil**;

„ART. 612 - Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei **distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar**, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

ART. 614 - Fereastra sau deschiderea în zidul comun

Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

ART. 615 - Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie **păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri** între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea **lucrări neparalele** cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt **interzise la o distanță mai mică de un metru**.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

ART. 616 - Fereastra de lumină

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat."

- Corpurile anexă pot fi amplasate și pe limitele laterale sau posterioare ale lotului, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,0 m și lungimea de 12,0 m.

Se recomandă menținerea modului tradițional de ocupare al parcelei.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 25 - Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

- a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
- b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
- c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
- d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

ARTICOLUL 26 - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări.
- Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată private se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**ARTICOLUL 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
3. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
4. Vor fi autorizate doar construcțiile racordate la canalizare în sistem centralizat . Prevederile prezentului alineat se referă atât la clădiri industriale și agricole, locuințe, cât și la grajdurile și cotețele de porci din gospodăriile proprii ale populației .
5. Prin excepție, autorizarea construcțiilor cu stații de epurare proprii este permisă doar în situațiile în care în zona nu există rețele de canalizare. Stațiile de epurare și fosele septice vor fi pozate la o cotă ce va permite racordarea lor ulterioară la rețelele publice.
6. Prevederile alin. 2. și 3. se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

ARTICOLUL 28 - Realizarea de rețele edilitare

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

- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice pe termen mediu montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, și altele de această natură.
- Se interzice pe termen mediu amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes.
- Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

ARTICOLUL 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- 1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- 2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- 3) Lucrările prevăzute la alin. 1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 30 - Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea

construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minim 15 m pentru clădiri amplasate izolat, se acceptă 12 m în cazuri speciale funcție de conformarea terenului
- b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- d) există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Parcellele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției.

- Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

ARTICOLUL 31 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

ARTICOLUL 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 33 – Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

- construcțiile administrative – sediu primărie - câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați cu un spor de 30%;
- construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă, la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;
- pentru căminele culturale vor fi prevăzute locuri de parcare - un loc la 10 - 20 de locuri în sală;
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- pentru dispensare medicale - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

ARTICOLUL 34 - Spații verzi și plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe și la agrementarea spațiului public.

Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți, sănătoși existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 2 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- parcajele publice amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.

ARTICOLUL 35 - Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, beton decorativ, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m., partea superioară fiind transparentă, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii;
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,80 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice;
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
- înălțimea gardului va fi redusă, de max 1,80m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE INTRAVILAN

În urma concluziilor Studiului socio-economic se propune ca în sensul evoluției actuale a mediului economic și social (creștere economică zero și scădere numerică și îmbătrânire a populației) să se propună:

- menținerea structurii funcționale generale (în limitele intravilanului existent);
- mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu servicii și locuințe individuale.

IS – Zonă instituții publice și servicii publice de interes general

L – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate

CC – Zona căilor de comunicație

- **CCr** - subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente

- **CCf** - subzona căilor de comunicație feroviară și construcțiile aferente

GC – Zonă de gospodărire comunală

- **GCc** – Subzona cimitirelor

- **GCg** – Subzona gospodăriei comunale

V – Zona spațiilor verzi

A – Ansambluri și monumente istorice, situri arheologice, zone de protecție

SA – Zonă sport-agrement

Za – Zona unităților productive și serviciilor

STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR-URI)

ROGOVA
POROINIȚA

IS, L, CCr, CCf, GC, V, Za, SA, A
IS, L, CCr, GC, V, SA, A

IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general**GENERALITĂȚI:** Caracterul zonei

Zona ce cuprinde dotări de interes public, administrative, culturale, educaționale sau alte tipuri de servicii publice, și alte funcțiuni complementare acestora și compatibile cu zona, dispuse izolat în cadrul localității.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- dotări administrative
- servicii de interes public
- dotări culturale de interes public
- dotări de învățământ
- dotări sportive în aer liber sau acoperite
- lăcașe de cult
- zone verzi și pietonale amenajate, spații de agrement
- spații publice amenajate
- alte funcțiuni conexe compatibile cu caracterul funcțiunii
- parcuri amenajate

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform studiilor și proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii – de exemplu conversia în alte funcțiuni tot de utilitate publică.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective decât cele conexe tot de utilitate publică;
- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natură (garaje, depozite etc.);
- activități sau construcții care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- platforme de pre colectare a deșeurilor comunale;
- parcuri improvizate, garaje realizate pe spațiul public fără autorizație.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform studiilor și proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (art.23)

- conform studiilor și proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii
- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

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

- conform studiilor și proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii;
- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale și 5m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

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

- conform studiilor și proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii;
- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE (art. 25-26)

- autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform Normelor în vigoare;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor;
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă (vezi art. 33 – Parcaje);
- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurimii.
- staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- parcarile publice amenajate, care vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor și proiectelor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare și avizate conform legii – maxim P+2;
- se interzice realizarea mansardelor false.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional;
- pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;
- aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, se va obliga racordarea la sistem;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- se interzice dispunderea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE (art. 34)

- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public;
- spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI (art.35)

- nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii;
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor garduri transparente de maxim 1,80 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, în condițiile în care nu se învecinează cu obiective de utilitate publică;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice;
- gardurile tradiționale vor fi menținute;
- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau impropriei zonei;
- gardurile spre stradă vor fi realizate în sistem tradițional (adaptate tipului de construcție – piatră, lemn, metal);
- în cazul spațiilor publice, spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe în pavaje, borduri, garduri vii, terase etc..

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)***Construcții de învățământ*

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 35% teren ocupat de construcții
- 65% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de **școli și creșe speciale** amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 40 m²/copil pentru organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- zonă rezidențială mixtă cu locuințe

Pentru zona rezidențială P, P+1:

- POT max. – 35%

Pentru zona de dotări și servicii publice max. P+2:

- POT max. – 50%

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

Pentru zona rezidențială mixtă cu locuințe:

- CUT max. – 1,0

Pentru zona de dotări și servicii publice:

- CUT max. – 1,5

L – LOCUIRE - Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate

Notă 1: Elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale este obligatorie pentru parcelări, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele în vederea construirii. (Legea 350/2001)

Notă 2: Parcelele nou definite prin documentații de urbanism de tip PUZ vor avea o suprafață de minim 500 mp, un front la stradă de minim 15m, pentru construire retrageri laterale de minim 3 m, iar retragere posterioară de minim 5 m.

Notă 3: planurile urbanistice zonale privind extinderea intravilanului:

- zona ce va fi reglementată va fi de minimum 5000 mp cu excepția terenurilor adiacente limitei intravilanului;
- este interzisă crearea de trupuri izolate de intravilan în baza unui plan urbanistic zonal, cu excepția cazului în care infrastructura de acces și de utilități necesare obiectivului de investiții care a generat elaborarea documentației de urbanism este preexistentă sau se prevede în planul urbanistic zonal și se realizează concomitent cu obiectivul de investiții care a generat documentația de urbanism. În acest caz, suprafața de teren introdusă în intravilan se va dimensiona în funcție de destinația investiției.

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei este preponderent de locuire – zonă de locuit indentificată prin locuințe de tip rural cu regim de construire punctual (izolat) și cu regim mic de înălțime, mixat în proporții diferite cu mica producție agricolă de subzistență.

Zona se caracterizează ca fond construit din clădiri de locuit mici și medii, cu sau fără funcțiuni comerciale, permițând conversia locuințelor în alte funcțiuni. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 50% din ADC (aria construit desfășurată).

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații pentru servicii și recreere, pe măsură ce apare un interes în acest sens. Astfel, zona va fi constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu servicii și locuințe individuale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale;
- funcțiuni culturale, de învățământ, sportive – construire, extindere, modernizare, reabilitare;
- sănătate - dispensare, cabinete medicale, etc., – construire, extindere, modernizare, reabilitare;
- se admite supraetajarea fără a depăși regimul maxim de înălțime (P+1 – maxim 7m la cornișă și 10 la coamă);
- comerț cu amănuntul;
- alimentație publică etc.;
- activități meșteșugărești tradiționale;
- servicii;
- construcții cu caracter provizoriu pe termen bine stabilit;
- culturi agricole în cadrul parcelei de locuit, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare;

(1) *În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.*

(2) *În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate”*

- spații verzi;
- zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.;
- parcuri;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele, zgomot, praf, alte noxe, practic să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare (Ordin 119/2014 cu modificările și completările ulterioare), precum și avizul vecinilor pentru amplasament;
- se pot admite funcțiuni de pensiuni turistice și agroturistice inclusiv cele care se obțin din refuncționalizarea unor gospodării existente cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. care să demonstreze organizarea interioară a incintei, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea accesului din drumul public, relația cu celelalte construcții din cadrul incintei;
- se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități cu grad redus de perturbare a locuirii de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, frizerii, etc.
- prin PUZ nu pot fi modificate utilizările admise în cadrul intravilanului.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- orice fel de activități industriale;
- unități zootehnice;

- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu);
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și productive terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție ale taurilor/lacurilor (15m de la limita albiei minore/15m de la nivelul normal de detenție) se interzice amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuite sau anexe ale acestora (Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare).

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egal cu 15 m, cu excepția celor existente, izolate în cadrul unui front construit;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp, cu excepția celor existente, izolate în cadrul unui front construit;
- să aibă formă regulată - loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari cu 20% decât loturile normale și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv, conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 19 4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile

naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în condiții de siguranță a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - executarea unor lucrări care să pericliteze stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifice regimul apelor subterane sau de suprafață.
 - practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se reglementează amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum 3,00 m față de limita proprietății la stradă.

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

- pentru loturile existente cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m);
- pentru toate loturile, inclusiv pentru loturile existente, construite cu front la stradă mai mic de 15 m, se vor aplica reglementările referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60 cm față de limitele laterale pentru fațadele fără geamuri și 2,0 m pentru fațadele cu ferestre);
- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplat cu cea existentă;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia;
- pentru loturile noi, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele posterioare: 5m față de limita posterioară.

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

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m;
- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, după caz;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. În zona intersecțiilor stradale, trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap;
- pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- fiecare parcelă de locuit va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare amenajat, sau garaj;
- spațiile comerciale și alte dotări ale zonei de locuit vor fi retrase de la aliniament, iar în această retragere se va asigura parcare pentru autovehicule și vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă (art. 33 – parcaje);
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1,2 m.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, etc

- înălțimea maximă a clădirilor este de P+1 (max. 7m la cornișă și max. 10 m la coamă).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32);
- arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza materialele specifice zonei – piatră, lemn, cărămidă, țiglă ceramică și în cazurile în care existentul o impune prin vecinătăți (specificul zonei) se admite și tabla plană protejată gri - fălțuită;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri de tip șarpantă. Acoperișurile de tip terasă sunt permise doar anexelor gospodărești;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- sunt interzise imitațiile de material sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare) oglinzi, faianță, gresie etc. pe fațade, inox sau baluștrii ornamentali (turnați) la scări și balcoane.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente;
- în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulamentelor impuse de Consiliul Local;
- autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau bazine vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem;
- racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în șanțurile și rigolele amenajate;
- platformele pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amplasate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare;
- se va evita dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, intranet etc.) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact pentru zonă, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%;
- se permit activități agricole (grădinărit, creșterea animalelor), cu singura condiție ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți și sănătoși având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se va planta altul în schimb;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și cele de-a lungul apelor;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, beton decorativ, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m., partea superioară fiind transparentă, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile vor fi simple și se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii;
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice;
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare);
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale – piatră, lemn, metal, nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de $\leq 1,00$

CC - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

Zona căi de comunicație este alcătuită din următoarele subzone funcționale:

CCr - subzona căilor de comunicație rutieră și construcțiile aferente

CCf - subzona căilor de comunicație feroviară și construcțiile aferente

GENERALITĂȚI: Intru cât aspectul general al localității este influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru zonele de căi de comunicație. Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, respectiv în zona de protecție a căii ferate, trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

CCr - Funcțiunea dominantă a zonei este de: construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră, respectiv transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drum județean, drumuri comunale și străzi în intravilan

Elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție:

- o Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elemente constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- o Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantărie rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.
- o Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
 - neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător
 - executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
 - executarea unor lucrări care periclitizează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

CCf - Funcțiunea dominantă a zonei este de: construcții și amenajări pentru căi de comunicație feroviară.

Subzona căi de comunicație feroviară cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.

Zonele favoriare de care se va ține seama conform Ordonanței Guvernului nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare, sunt:

- *zona de siguranță* a infrastructurii feroviare publice. Ea cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a căii ferate, având limita de **20,00 m** distanță, măsurată din axul căii ferate. SNCFR poate să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță a circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind strict interzise.
- *zona de protecție* a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maxim **100,00 m** de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice :
 - amplasarea oricăror construcții, fie cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

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

- lucrări de întreținere, reabilitare, modernizare drumuri publice
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- trotuare, alei pentru cicliști
- spații de staționare
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare (conduite de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen)
- spații verzi amenajate : plantații de protecție
- lucrări de terasamente
- indicatoare rutiere

CCf

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată,
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației,
- instalații fixe pentru tracțiune electrică,
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CCr

- amenajarea intersecțiilor la drumurile județene numai după elaborarea unor studii de circulație, a unor proiecte de specialitate și a obținerii avizelor necesare;

- la modernizarea drumurilor se va avea în vedere în zona intersecțiilor stradale, trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - o să asigure scurgerea apelor în mod corespunzător
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

CCf

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate și anume :

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte gaze, conducte produse petroliere și canale libere.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**CCr**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - o modernizarea intersecțiilor
 - o realizarea spațiilor de parcare
 - o realizarea traversărilor pietonale
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - o construcții cu funcțiuni de locuire (este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii). În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană;
 - o construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - o panouri independente de reclamă publicitară

CCf

- se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate. În prezentul regulament prin zona de siguranță a căii ferate se înțelege fâșia de teren de 20,00 m de o parte și de alta din axul căii ferate, de-a lungul acesteia;

- în zona de protecție (100,00 m de o parte și altă față de axul căii ferate , de-a lungul acesteia) a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic :
 - o amplasarea oricăror construcții , depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
 - o efectuarea oricăror lucrări care , prin natura lor ar provoca alunecări de teren , surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane,
 - o depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului său care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

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

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

- regulile de dimensionare a căilor de circulație sunt redată în planșele Reglementări tehnico – edilitare și Căi de Comunicație

CCf

Nu este cazul

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și proprietatea privată.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor (planșele Reglementări tehnico – edilitare și Căi de Comunicație), specific pentru localitatea/UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității)

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

– nu este cazul

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

– nu este cazul

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CCr, CCf

- ACCESE CAROSABILE
 - o drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor acceselor, fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public său privat
 - o caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu dizabilități și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația
 - o accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții,
 - o numărul de accese pe același drum va fi redus la minim
- ACCESE PIETONALE - În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare,

străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și a celor care folosesc mijloace specifice (în zona intersecțiilor stradale, trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități)
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal potrivit importanței și destinației construcției

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CCr

- autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este admis numai pentru instituțiile publice cu acordul prealabil al administratorului drumului
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la RGU aprobat prin HG nr. 525/1996.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– nu este cazul

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– nu este cazul

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate pe domeniul public, subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sănătate în vigoare), în afara părții carosabile a drumurilor (excepție rețeaua de canalizare);
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

ARTICOLUL 13 – PARCAJE, SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

CCr

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate. Distanțele ce se vor respecta la diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de *"NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI"* – *indicativ P132-93* și vor fi următoarele :
 - parcaje pe carosabil sau pe trotuar – față de front cu comerț, întreprinderi productive, servicii – 5 m
 - parcaje - garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule - față de front de locuințe, birouri – 15 m
 - parcaje cu mai puțin de 50 vehicule – față de grădiniță, școli, etc – 25 m
- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe bună desfășurare a traficului în zonă
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșele Reglementări tehnico – edilitare și Căi de Comunicație.

CCf

- se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

CCr, CCf

- împrejuririle se vor amenaja în toate cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din zonă

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

– nu este cazul

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

– nu este cazul

GC – ZONĂ DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**GCg – Subzona gospodăriei comunale****GCc – Subzona cimitirelor****GENERALITĂȚI:** Caracterul zonei

Această zonă reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu echipare edilitară, cimitire și salubritate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE****GCg**

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, salubritate.

GCc

cimitire și clădiri anexă:

- construcții de cult;
- capelă mortuară;
- mausolee;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GCg - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin legislația în vigoare

GCc - în zona existentă se admite conversia spațiilor în alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă;

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- construcției de locuințe în zona de protecție;
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

GCg

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

GCc

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de precolectare a deșeurilor comunale;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

- conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, normativelor și standardelor în vigoare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, normativelor și standardelor în vigoare.

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

- conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, normativelor și standardelor în vigoare.

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

- conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, normativelor și standardelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 6.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport specifice activităților desfășurate;

GCg – se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

GCc – se vor asigura circulații carosabile și pietonale în pondere de maxim 15% din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCg

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor

GCc

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GCc

- conform studiilor de specialitate, fără a depăși regimul de înălțime P (maxim 4m până la cornișă).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban.
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei funcționale, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**GCg**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

GCc

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei (pe o fâșie de teren lată de minim 10m).

Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

GCg

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0.60 m, și vor fi dublate cu gard viu (exclus tuia); în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

GCc

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- nu este cazul

GCc

- conform studiilor de specialitate, fără a depăși 15%

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

GCc

- conform studiilor de specialitate, fără a depăși 0.15

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

Vp – Subzona spațiilor verzi publice

Va – Subzona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile Codului Silvic din 19.03.2008 și Legea nr.107 din 25.09. 1996 (Legea apelor) cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.

Sunt considerate păduri, în sensul Codului Silvic din 19.03.2008 art.2 alin.1 și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Vp - spații verzi în intravilan - parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice și amenajări sportive, zonele verzi de protecție față de infrastructură de transport

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Va - plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele:

- spații plantate de folosință generală
- drum de servitute, alei
- lucrări de terasament, îndiguire, regularizare curs de apă
- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport
- parcaje
- căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente
- în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată.
- alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vp

- se admit noi clădiri pentru cultură, spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a zonei verzi/parcului.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Vp, Va

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15 m conform Legii nr. 107 din 1996, Anexa 2 – legea apelor

Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m) *sub 10* *10-50* *peste 51*

Lățimea zonei de protecție (m) *5* *15* *20*

Cursuri de apă regularizate (m) *2* *3* *5*

Cursuri de apă îndiguite (m) *toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m*

Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.
- este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de servitute) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**Vp**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- numărul de locuri de parcare va fi raportat la funcțiune și va respecta normele în vigoare;
- este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

Va

- staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**Vp**

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m.

Va

- este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Vp, Va - conform normelor specifice existente;

- se recomandă în intravilan împrejmuiri cu gard viu sau garduri cu înălțimi de până la 60 de cm.
- **Vp** - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul

părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim 15 %

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

- maxim 0.15.

SA – ZONĂ SPORT-AGREMENT**GENERALITĂȚI:** Caracterul zonei

Această zonă cuprinde spațiile destinate activităților sportive și de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- amenajări pentru sport
- săli de sport
- terenuri de sport
- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor
- plantate și accesul la activitățile permise
- construcții cultural-sportive
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- activități sportive
- alimentație publică, comerț
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- parcaje

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natură;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- depozitare en gros;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine;
- parcuri improvizate, garaje.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces lat de minim 4 m la drumurile publice, direct sau prin servitute;
- se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot;
- circulația carosabilă va fi separată de cea pietonală;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere;
- pentru amenajările spațiilor cu rol pietonal și carosabile interioare se recomandă utilizarea materialelor naturale permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților. Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate spectatorilor să fie situate în afara împrejuririi;
- staționarea vehiculelor se admite numai în afara circulațiilor publice;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, minim 1 loc la 30 de persoane;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime va fi reglementat conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului;
- arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă cu dotări de sport-agrement;
- raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;
- nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de funcțiuni conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- se vor folosi specii locale de plante și arbori pentru amenajarea spațiilor verzi.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton, panouri de plastic/plexiglass/OSB, sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident, nepotrivite;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn).

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

A - ANSAMBLURI ȘI MONUMENTE ISTORICE, SITURI ARHEOLOGICE, ZONE DE PROTECȚIE**GENERALITĂȚI:** Caracterul zonei

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, respectiv zona delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit său natural.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe
- Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, compatibile cu caracterul funcțiunii, cu următoarele condiții:
 - o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - o activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - o să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- dotări administrative
- servicii de interes public
- dotări culturale de interes public
- dotări de învățământ
- dotări sportive în aer liber sau acoperite
- zone verzi și pietonale amenajate, spații de agrement
- spații publice amenajate
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul funcțiunii
- parcuri amenajate

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii – de exemplu conversia în alte funcțiuni.
- se pot admite funcțiuni de pensiuni turistice și agroturistice, care se obțin din refuncționalizarea unor gospodării existente cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. care să demonstreze organizarea interioară a incintei, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea accesului din drumul public, relația cu celelalte construcții din cadrul incintei.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.
- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1.

- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor.
- se interzice efectuarea oricăror lucrări pe siturile arheologice sau în zonele de protecție ale acestora; în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egal cu 15 m, cu excepția celor existente, izolate în cadrul unui front construit;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp, cu excepția celor existente, izolate în cadrul unui front construit.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv, conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 19 4) *Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.*

- regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se reglementează amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum 3,00 m față de limita proprietății la stradă, în condițiile în care nu obturează monumentul.

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

- pentru loturile existente cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m);
- pentru toate loturile, inclusiv pentru loturile existente, construite cu front la stradă mai mic de 15 m, se vor aplica reglementările referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60 cm față de limitele laterale pentru fațadele fără geamuri și 2,0 m pentru fațadele cu ferestre);
- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplat cu cea existentă, astfel încât să se evite calcanele;

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia;
- se interzice construirea pe limita dinspre monument a parcelei;
- pentru loturile noi, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele posterioare: 5m față de limita posterioară.

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

- construcțiile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, după caz;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. În zona intersecțiilor stradale, trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap;
- pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- fiecare parcelă de locuit va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare amenajat, sau garaj;
- spațiile comerciale și alte dotări ale zonei de locuit vor fi retrase de la aliniament iar în această retragere se va asigura parcare autovehiculelor și vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1,2 m.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, etc

- înălțimea maximă a clădirilor este de P+1 (max. 7m la cornișă și max. 9m la coamă).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- orientarea clădirilor se va face cu o fațadă principală spre stradă, fără a oferi fațade de calitate inferioară privirii din spații publice, cu grădini decorative amenajate spre aliniament (acolo unde se practică retragerea de la aliniament) fiind obligatoriu vizibile prin împrejmuirile transparente tip grilaj peste soclul opac de max. 0,60m înălțime.
- volumetria va fi echilibrată, specifică funcțiunii;
- acoperișurile vor fi cu șarpantă, vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°;
- sunt interzise utilizarea tencuielilor rugoase tip strop sau calcio vecchio, utilizarea placajelor ceramice, spărturi din plăci de marmură, cărămidă aparentă; se vor folosi tencuieli lise;
- raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă;
- materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va utiliza lemnul;
- sunt interzise suprafetele vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina) la fațade;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor sature, stridente, închise;
- la clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, etc., nefiind admise pentru fațade panouri din sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială pozate cu mortar, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale. Se recomandă folosirea tencuielilor, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate cu montaj uscat și a sticlei cu transparență maximă;
- streășina, pazia, coșurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu formă și la poziția originală. Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra de formă, materialele și soiurile originale;
- cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural;
- sunt interzise pastșele și împrumuturile din arhitectura orientală sau neo-clasică (baluștrii, excese decorative, ornamentele de tip friză, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe);
- este interzisă vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente;
- în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulamentelor impuse de Consiliul Local;
- autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau bazine vidanjabile, care nu vor fi amplasate pe limita de proprietate cu monumentul, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem;
- racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acestuia;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în șanțurile și rigolele amenajate;
- platformele colective pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere nu vor fi amplasate în zona de protecție a monumentului;
- se va evita dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă etc.;
- lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, intranet etc.) se vor proiecta și executa îngropate. Se admit în cazuri, foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact pentru zonă, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%;
- se permit activități agricole (grădinarit, creșterea animalelor), cu singura condiție ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă și nici spre monument;
- eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți și sănătoși având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se va planta altul în schimb;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și cele de-a lungul apelor;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

- nu este permisă executarea spre stradă sau spre monument a împrejmuirilor din prefabricate de beton, beton decorativ, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit;
- gardurile spre stradă și spre monument vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m., partea superioară fiind transparentă, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior și vor putea fi dublate de gard viu care devine obligatoriu pe limita cu monumentul; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile vor fi simple și se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii;
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice;
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare);
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale – piatră, lemn, nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;
- gardurile spre limitele separative, cu excepția limitei cu monumentul, vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 35%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de <1,00

ZA - ZONA UNITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI SERVICIILOR**GENERALITĂȚI** – Caracterul zonei

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

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară.

Astfel, zona unităților agricole este alcătuită din următoarele subzone funcționale:

Z1 – subzona activități agricole cu activitate în trupuri independente situate la distanță de zona de locuit - Rogova;

Z2 – subzona activități agricole dezvoltată în zona de locuințe se interzice.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE****Z1**

- activități agricole productive, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării agricole și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- depozite și anexe agricole
- saivane, grajduri
- sere
- servicii pentru activități agricole
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Z1 Oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus, care datorită amplasamentului necesită condiții privind:

- respectarea zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare,
- respectarea zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și instituții publice
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit.

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

- conform studiilor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate întocmite în baza normelor/normativelor în vigoare avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv, conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare:

- **Art. 19 4)** *Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 22 m pentru drumurile naționale, de minimum 20 m pentru drumurile județene și de minimum 18 m pentru drumurile comunale.*
- Pentru subzonele amplasate limitrof căilor de comunicație rutiere sau feroviare se recomandă un regim de aliniere retras cu 10,00m față de aliniament, în vederea realizării unei perdele de protecție spre căile de comunicație.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, inclusiv de cea posterioară, cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișă, superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

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

- construcțiile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, după caz;
- pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile;
- accesele în parcele, din drumurile județene se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- staționarea vehiculelor atât țin timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1,2 m.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, etc

- înălțimea maximă a clădirilor este de P+1.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente;
- în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulamentelor impuse de Consiliul Local;
- autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau bazine vidanjabile, care nu vor fi amplasate pe limita de proprietate cu monumentul, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem;
- racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în șanțurile și rigolele amenajate;
- se vor prevedea platformele pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință, după caz;
- eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și cele de-a lungul apelor;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimi de 1,80 metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele
- două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori țipătoare, se recomandă culoarea gri închis;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului pentru existent recomandat – maxim 60%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de max. 1,20

EXTRAVILAN**ZONA TERENURILOR AGRICOLE GENERALITĂȚI** – Caracterul zonei

Terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe, pepiniere etc. – situate pe teritoriul administrativ al comunei, în extravilan.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- terenuri cultivate, livezi, viță de vie, solarii, răsadnițe, pășuni, fânețe.....
- pepiniere, plantații de hamei, duzi, nuci, cătină, căpșuni
- cultivarea plantelor cu folosință industrială/farmaceutică
- lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare
- drumuri de exploatare agricolă
- unități agricole/ferme existente

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Ferme și unități zootehnice, unități de producție agrozootehnică și industrială cu linii tehnologice numai în baza documentațiilor de urbanism PUZ și a unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea o impun.

Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie de minim 1 ha.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
- (b) suprafața minimă a exploatației va fi de 1 ha
- (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)
- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arabil, livadă, viță de vie, pășune, fânețe
- (e) terenul va fi înscris în registrul agricol
- (f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
- (g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatației agricole.

Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz, funcție de complexitate și profil..

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- pentru construcții și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv, conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare:

- **Art. 19 4)** Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 22 m pentru drumurile naționale, de minimum 20 m pentru drumurile județene și de minimum 18 m pentru drumurile comunale.
- Pentru subzonele amplasate limitrof căilor de comunicație rutiere sau feroviare se recomandă un regim de aliniere retras cu 10,00m față de aliniament, în vederea realizării unei perdele de protecție spre căile de comunicație.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, inclusiv de cea posterioară, cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișă, superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m.

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

- construcțiile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora, după caz;
- pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile;
- accesele în parcele, din drumurile județene se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- staționarea vehiculelor atât țin timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR - Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, etc

- înălțimea maximă a clădirilor este de P.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;
- toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente;
- în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulamentelor impuse de Consiliul Local;
- autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau bazine vidanjabile, care nu vor fi amplasate pe limita de proprietate cu monumentul, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem;
- racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în șanțurile și rigolele amenajate;
- se vor prevedea platformele pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință, după caz;
- eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și cele de-a lungul apelor;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- nu este permisă vopsirea împrejurimilor în culori țipătoare, se recomandă culoarea gri închis;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Pentru construcții și anexe ale exploatațiilor agricole
POT max = 5% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)
- Pentru ferme și unități zootehnice, unități de producție agrozootehnică și industrială cu linii tehnologice
POT conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- Pentru construcții și anexe ale exploatațiilor agricole
CUT max = 0,1 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)
- Pentru ferme și unități zootehnice, unități de producție agrozootehnică și industrială cu linii tehnologice
POT conform studiilor de specialitate avizate conform legii

- ✓ Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- ✓ Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare:

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate (acestea includ zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale) și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate (acestea includ zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale) și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

Ferme de cabaline, între 6 - 20 capete: 50 m

Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m

Ferme și crescătorii de taurine, între 6 - 50 capete: 50 m

| | |
|--|----------------|
| <i>Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 capete:</i> | <i>100 m</i> |
| <i>Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 capete:</i> | <i>200 m</i> |
| <i>Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:</i> | <i>500 m</i> |
| <i>Ferme de păsări, între 51 - 1000 de capete:</i> | <i>50 m</i> |
| <i>Ferme de păsări, între 1001 - 5.000 de capete:</i> | <i>200 m</i> |
| <i>Ferme de păsări, între 5001 - 10.000 de capete:</i> | <i>500 m</i> |
| <i>Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale:</i> | <i>1.000 m</i> |
| <i>Ferme de ovine, caprine:</i> | <i>100 m</i> |
| <i>Ferme de porci, între 7 - 40 de capete:</i> | <i>100 m</i> |
| <i>Ferme de porci, între 41 - 100 de capete:</i> | <i>200 m</i> |
| <i>Ferme de porci, între 101 - 1.000 de capete:</i> | <i>500 m</i> |
| <i>Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:</i> | <i>1.500 m</i> |
| <i>Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:</i> | <i>100 m</i> |
| <i>Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:</i> | <i>200 m</i> |
| <i>Ferme și crescătorii de struți:</i> | <i>500 m</i> |
| <i>Ferme și crescătorii de melci:</i> | <i>50 m</i> |
| <i>Spitale veterinare:</i> | <i>30 m</i> |
| <i>Grajduri de izolare și carantină pentru animale:</i> | <i>100 m</i> |
| <i>Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:</i> | <i>100 m</i> |
| <i>Abatoare</i> | <i>500 m</i> |
| <i>Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:</i> | <i>200 m</i> |
| <i>Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:</i> | <i>50 m</i> |
| <i>Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe</i> | |

| | |
|---|----------------|
| <i>exploatații zootehnice, platforme comunale:</i> | <i>500 m</i> |
| <i>Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:</i> | <i>1.000 m</i> |
| <i>Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:</i> | <i>1.000 m</i> |
| <i>Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5 – 100 tone</i> | <i>100 m</i> |
| <i>Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone</i> | <i>200 m</i> |
| <i>Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite:</i> | <i>150 m</i> |
| <i>Stații de epurare de tip modular (containerizate):</i> | <i>50 m</i> |
| <i>Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise:</i> | <i>300 m</i> |
| <i>Paturi de uscare a nămolurilor:</i> | <i>300 m</i> |
| <i>Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:</i> | <i>500 m</i> |
| <i>Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:</i> | <i>1.000 m</i> |
| <i>Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:</i> | <i>500 m</i> |
| <i>Crematorii umane:</i> | <i>1.000 m</i> |
| <i>Autobazele serviciilor de salubritate:</i> | <i>200 m</i> |
| <i>Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane</i> | <i>500 m</i> |
| <i>Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:</i> | <i>50 m</i> |
| <i>Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10000 litri</i> | <i>50 m</i> |
| <i>Depozite de fier vechi și ateliere de tăiat lemne:</i> | <i>100 m</i> |
| <i>Parcuri eoliene:</i> | <i>800 m</i> |
| <i>Cimitire și incineratoare animale de companie:</i> | <i>200 m</i> |
| <i>Rampe de transfer deșeuri</i> | <i>200 m.</i> |

(2) Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la alin.(1) pozițiile 1 – 20, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât

cea prevăzută la art. 15, alin. (21) și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

(3) Pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1) și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor recomanda operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

ZONA TERENURILOR ÎMPĂDURITE

În conformitate cu reglementările prevăzute în Codul Silvic, actualizat la data întocmirii prezentului Regulament în zonele cu terenuri împădurite este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării pădurii ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.

În zonele cu terenuri împădurite se pot desfășura următoarele activități:

- științifice și educative;
- activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
- localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
- intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
- acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;
- activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii sau de comunitățile locale;
- exploatarea controlată (pentru uz casnic) a pădurilor de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
- este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiționale și în tehnici tradiționale. Realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

ZONA TERENURILOR OCUPATE CU PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe pășunile și fânețele din extravilan este interzisă;
- introducerea de pășuni/fânețe în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate, în special în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare;
- se permite reabilitarea construcțiilor agricole existente amplasate în extravilan, dacă se realizează din lemn, piatră naturală, prin metode de construire tradiționale.

Prevederile Legii nr. 86 din 27 iunie 2014 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, nu se aplică următoarelor obiective de investiții la amplasarea pe pajiști:

- construcțiilor care servesc activitățile agricole, precum și anexelor la exploatațile agricole;
- refugiilor montane, în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- drumurilor publice și private;
- investițiilor realizate din fonduri europene;
- locuințelor și investițiilor în cadrul unor programe de dezvoltare/locală/județeană/regională aprobate de autoritățile administrației publice locale;
- acvaculturii cu infrastructura și utilitățile necesare.

V. DEFINIȚII

Plan de mobilitate urbană - instrumentul de planificare strategică teritorială prin care sunt corelate dezvoltarea teritorială a localităților din zona periurbană/metropolitană cu nevoile de mobilitate și transport al persoanelor, bunurilor și mărfurilor.

Politici de dezvoltare - mijloacele politico-administrative, organizatorice și financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

Programe de dezvoltare - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

Protecția mediului - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.

Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

Sistem urban - sistem de localități învecinate între care se stabilesc relații de cooperare economică, socială și culturală, de amenajare a teritoriului și protecție a mediului, echipare tehnico-edilitară, fiecare păstrându-și autonomia administrativă.

Structură urbană - totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localități sau a unei zone din aceasta și din care rezultă configurația lor spațială.

Servitute de utilitate publică - sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate).

Strategie de dezvoltare - direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

Structură urbană - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic.

Teritoriu administrativ - suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

Teritoriul administrativ al localității - suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României.

Teritoriul unității administrativ-teritoriale - suprafața delimitată de lege, reprezentând suprafața totală a teritoriilor localităților componente.

Teritoriu intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul căroră se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

Teritoriu extravilan - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Teritoriu metropolitan - suprafața situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații reciproce de influență în domeniul căilor de comunicație, economic, social, cultural și al infrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depășește limita administrativă a localității și poate depăși limita județului din care face parte.

Teritoriu periurban - suprafața din jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații de independență în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spații verzi și de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.

Zonă defavorizată - arii geografice strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puțin una dintre următoarele condiții:

- au structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populația salariată;
- sunt zone miniere în care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare;

- în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenți economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaților care au domiciliul stabil în zona respectivă;
- rata șomajului depășește cu 25% rata șomajului la nivel național;
- sunt lipsite de mijloace de comunicație și infrastructura este slab dezvoltată.

Zonă funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

Zonă de risc natural - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.)

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror

cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Interdicție de construire (non aedificandi) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Planificarea teritorială - ansamblul de metode utilizate de sectorul public pentru a asigura organizarea rațională a teritoriului, la diferite scări (regională, națională, transnațională), protecția mediului și atingerea obiectivelor economice și sociale, prin coordonarea politicilor sectoriale din perspectiva impactului lor asupra teritoriului. Planificarea teritorială cuprinde strategii, politici și programe sectoriale, precum și documentații specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate și durabile, și prevede obiective, etape de realizare și resurse financiare necesare.

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

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounită teritorială de referință (MUTR).

Zonă protejată - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.

Autorizația de construire/desființare - Actul de autoritate al administrației publice locale - consilii județene și consilii locale municipale, orașenești și comunale -, pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții.

Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin lege și prin normele metodologice elaborate de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului.

Anexe gospodărești - Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.

În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea.

Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole - Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

Clădiri de importanță redusă - Construcții cu funcții obișnuite, cu un grad de risc scăzut, care afectează un număr redus de oameni:

- clădiri de locuit cu S+P+1E, cu maximum 6 apartamente, inclusiv anexele gospodărești ale acestora;
- clădiri pentru învățământ cu cel mult 4 unități funcționale;
- dispensare comunale fără staționar;

- sedii administrative în mediul rural: primării, posturi de poliție, cooperative de credit rural, biblioteci, oficii poștale și altele asemenea;
- clădiri pentru comerț și alimentație publică, cu o suprafață de până la 200 m² și cu deschideri până la 6 m;
- hale și ateliere pentru activități meșteșugărești care nu generează vibrații, cu o suprafață de până la 200 m² și deschideri până la 6 m;
- dependințe și anexe gospodărești: garaje, bucătării de vară, grajduri, șuri și altele asemenea;
- construcții cu caracter provizoriu.

Construcții cu caracter provizoriu - Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire.

De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

Construcții speciale - Construcții, amenajări și instalații care se autorizează în condițiile prevăzute la art. 43 lit. a), respectiv construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea.

Documentație tehnică - D.T. - Documentația tehnică simplificată care prezintă elementele tehnice esențiale necesare emiterii autorizației de construire/desființare și prin care se stabilesc principalele coordonate privind încadrarea în indicii urbanistici aprobați, amplasarea construcțiilor și relațiile acestora cu vecinătățile, schemele și fluxurile funcționale, compoziția spațială, structura de rezistență, expresia de arhitectură, dotarea și echiparea construcțiilor - inclusiv soluțiile de asigurare, bransare și racordare a acestora la infrastructura edilitară, după caz.

După emiterea autorizației de construire, documentația tehnică - D.T. se dezvoltă în proiectul tehnic - P.Th. și constituie parte integrantă a acestuia, respectiv a detaliilor de execuție, fiind interzisă modificarea prevederilor documentației tehnice - D.T, sub sancțiunea nulității autorizației de construire.

Conținutul-cadru al documentației tehnice - D.T. este prevăzut în anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Totalitatea documentelor prevăzute la art. 7 alin. (1) din lege care constituie dosarul ce se depune la autoritățile administrației publice locale prevăzute la art. 4 în vederea emiterii autorizației de construire.

Drept de execuție a lucrărilor de construcții - Dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare:

1. drept real principal: drept de proprietate, drept de administrare, uz, uzufruct, suprafață, servitute (dobândit prin act autentic notarial, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească, lege)

1¹. drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale.

2. drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept. Prin excepție, în baza unui contract de închiriere încheiat în condițiile legislației specifice din domeniul petrolului și gazelor naturale, de către titularii de licențe/permise/autorizații cu proprietarii terenurilor din perimetrul de exploatare, se poate autoriza inclusiv executarea lucrărilor de construcții necesare pentru derularea operațiunilor de explorare/prospectare geologică și exploatare a petrolului și gazelor naturale, altele decât construcțiile cu caracter provizoriu, dacă respectivele contracte cuprind explicit acordul proprietarilor pentru executarea lucrărilor de construcții pe aceste terenuri.

3. drept de creanță dobândit prin: contract încheiat în condițiile legislației specifice în domeniul infrastructurii de comunicații electronice sau hotărâre judecătorească definitivă care să țină loc de contract între părți.

Firma - Elementul constructiv aplicabil pe clădire sau independent, pe care se inscripționează date de identificare a unei instituții publice, societăți comerciale, fundații, denumirea comercială, obiectul de activitate sau orice alt text specific, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea într-o clădire sau într-o incintă.

Instalații aferente construcțiilor - Totalitatea echipamentelor care asigură utilitățile necesare funcționării construcțiilor, situate în interiorul limitei de proprietate, de la branșament/racord la utilizatori, indiferent dacă acestea sunt sau nu încorporate în construcție. Instalațiile aferente construcțiilor se autorizează împreună cu acestea sau, după caz, separat.

Lucrări de construcții - Operațiunile specifice prin care:

- se realizează construcții de orice fel - civile, industriale, agrozootehnice, edilitare subterane și aeriene, căi de comunicații, lucrări ingineresti, de artă etc.;
- se desființează astfel de construcții prin demolare, dezmembrare, dinamitare etc.

Lucrări de modificare - Lucrări de intervenții asupra elementelor constructive, structurale și/sau nestructurale, având ca efect modificarea totală sau în parte a acestora.

Lucrările de modificare pot fi:

- lucrări de modificare structurală, din care fac parte, în principal, lucrările de consolidare, de supraetajare și/sau de extindere a construcției;
- lucrări de modificare nestructurală, din care fac parte, în principal, lucrările de amenajări interioare și reconfigurări ușoare, care nu afectează în mod semnificativ structura de rezistență a construcției și pentru care este necesar avizul prealabil al unui proiectant autorizat.

Pentru executarea lucrărilor de modificare, cu excepția lucrărilor de compartimentare provizorii, nestructurale, este necesară emiterea unei autorizații de construire în condițiile legii și cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții.

Lucrări de intervenție în primă urgență - Orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare a acestora determinate de factori distructivi naturali și antropici, inclusiv a instalațiilor aferente acestora, pentru:

- punerea în siguranță, prin asigurarea cerințelor de rezistență mecanică, stabilitate și siguranță în exploatare;
- desființarea acestora.

Lucrări de reabilitare - Orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege.

Lucrări de renovare majoră pentru infrastructura fizică a rețelelor de comunicații electronice - Lucrările de construcții civile sau lucrările de inginerie civilă executate în spațiul utilizatorului final, care includ modificări structurale ale întregii infrastructuri fizice interioare sau ale unei părți substanțiale a acesteia și care necesită o autorizație de construcție.

Lucrări specifice la căile de comunicație, care nu necesită autorizație de construire - Lucrările de întreținere care nu necesită proiect și deviz general, constând

dintr-un complex de lucrări care se execută în mod permanent, în vederea menținerii construcțiilor-instalațiilor în condiții tehnice corespunzătoare desfășurării continue, confortabile și în deplină siguranță a circulației, la nivelul traficului maxim.

Mobilier urban - Elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

Proiect tehnic (P.Th.) - Documentația tehnico-economică - piese scrise și desenate -, elaborată în condițiile legii, care dezvoltă documentația tehnică - D.T, cu respectarea condițiilor impuse prin autorizația de construire, precum și prin avizele, acordurile și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, anexe la autorizația de construire.

Proiectul tehnic (P.Th.) cuprinde soluțiile tehnice și economice de realizare a obiectivului de investiții, pe baza căruia se execută lucrările de construcții autorizate.

Detalii de execuție (D.E.) - Documentații tehnice cuprinzând reprezentări grafice realizate la scările 1:2, 1:5, 1:10, 1:20 sau, după caz, la alte scări grafice, în funcție de necesitățile de redactare, precum și piese scrise pentru explicitarea reprezentărilor grafice, elaborate în baza proiectului tehnic și cu respectarea strictă a prevederilor acestuia, care detaliază soluțiile tehnice de alcătuire, asamblare, executare, montare și altele asemenea operațiuni, privind părți/elemente de construcție ori de instalații aferente acestora și care indică dimensiuni, materiale, tehnologii de execuție, precum și legături între elementele constructive structurale/nestructurale ale obiectivului de investiții.

Detaliile de execuție, elaborate în condițiile legii și verificate pentru cerințele esențiale de calitate în construcții de către verficatori tehnici atestați în condițiile legii, detaliază proiectul tehnic, în vederea executării lucrărilor de construcții autorizate.

Recepția lucrărilor - Recepția lucrărilor constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care se certifică finalizarea lucrărilor executate în conformitate cu prevederile proiectului tehnic și cu detaliile de execuție.

Recepția lucrărilor de construcții de orice categorie și de instalații se efectuează atât la lucrări noi, cât și la intervenții în timp asupra construcțiilor existente, conform legii. Recepția lucrărilor de construcții se realizează în două etape, potrivit prevederilor legale în vigoare, după cum urmează:

- recepția la terminarea lucrărilor;
- recepția finală.

Schimbare de destinație - În înțelesul prevederilor art. 3, este necesară emiterea unei autorizații de construire și/sau de desființare, după caz, numai în situația în care pentru realizarea schimbării de destinație a spațiilor sunt necesare lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire.