

**REGULAMENT**  
afereant  
**PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

# **REGULAMENT**

afereent

## **PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

### **Capitolul I.DISPOZIȚII GENERALE**

ART.1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism

ART.2.Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

ART.3.Domeniul de aplicare

### **Capitolul II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

ART.4.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

A.Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

B.Terenuri agricole din extravilan

C.Terenuri agricole din intravilan

D.Suprafețe împădurite

E.Resurse de apă și platforme meteorologice

F.Zone construite protejate

G.Resursele subsolului

ART.5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și protejarea interesului public

A.Zone cu potențial de riscuri naturale

B.Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim tehnic special

B1.Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

B2.Amplasarea construcțiilor față de cai ferate

B3. Amplasarea construcțiilor față de linii electrice

B4 Amplasarea construcțiilor față de conducte de gaze naturale

B5.Zone de protecție sanitară între diferitele zone funcționale și funcțiuni ce pot produce disconfort și riscuri asupra sănătății populației

C.Amplasarea construcțiilor față de zone cu destinație specială

C.1. Zone cu terenuri cu destinație specială

### **Capitolul III.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (CONDIȚII GENERALE PRIVIND TERENUL ȘI CONSTRUCȚIILE)**

ART.6.Utilizarea funcțională și asigurarea compatibilității funcțiilor

ART.7.Condiții privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții-parcelarea, reparcelarea

ART.8.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

A.Orientarea față de punctele cardinale

B.Amplasarea față de aliniament

C.Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

D Înălțimea clădirilor

ART.9.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor

A.Accese carosabile

B.Accese pietonale și piste pentru bicicliști

C.Staționarea autovehiculelor

ART.10. Reguli cu privire la echiparea tehnică – edilitară și evacuarea deșeurilor

A.Echiparea tehnică-edilitară a construcțiilor

B.Realizarea de rețele edilitare

C.Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

ART.11.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

A.Spații verzi și plantate

- B. Imprejmuiri
- ART.12. Reguli privind aspectul exterior al constructiilor
- ART.13. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
- ART.14. Lucrari de utilitate publica
- ART.15. Aplicarea regulamentului si reglementarea situatiilor tranzitorii
  - A. Intrarea în vigoare
  - B. Reglementarea situațiilor tranzitorii

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

1	<b>Zona CP-zona construită protejată</b>
2	<b>Zona Isd-zona centrală conținând instituții și servicii publice-dotari</b>
3	<b>Zona Li-zona de locuințe individuale pe parcelar predominant tradițional</b>
4	<b>Zona Li+Lv-zona de locuințe /locuințe de vacanță situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă</b>
5	<b>Zona M-zona mixtă de servicii și activități de producție mici</b>
6	<b>Zona I-zona activităților productive, de depozitare</b>
7	<b>Zona A-zona unități de producție agricolă/zootehnică</b>
8	<b>Zona Vt+s-zona funcțiunilor pentru turism,sport și petrecerea timpului liber</b>
9	<b>Zona Vp-zona spații verzi publice amenajate</b>
10	<b>Zona Vn-zona spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede</b>
11	<b>Zona Gc-zona gospodărire comunală</b>
12	<b>Zona Cim-zona gospodărire comunala-cimitire</b>
13	<b>Zona Cr-zona căilor de comunicații (rutiere,pietonale,alternative si amenajari aferente)</b>
14	<b>Zona Cf - zona cailor de comunicatii feroviare</b>
15	<b>Zona TE-zona aferenta construcțiilor tehnico-edilitare</b>

#### **Capitolul V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

- A. Zona cu terenuri agricole
- B. Zona cu terenuri cu pășuni și fânețe
- C. Zona cu terenuri împădurite
- D. Zone naturale protejate
- E. Zona cursurilor de apă/oglinzilor de apă

#### **Capitolul VI. ALTE PREVEDERI**

Lucrari de utilitate publica

## **Capitolul I**

### **DISPOZIȚII GENERALE**

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General este adoptat de către Consiliul Local în temeiul articolului 36, alineatul (5), litera c. din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, și în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

#### **Art.1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

(1)Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice în vigoare care stă la baza proiectării și realizării tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, în intravilan sau extravilan.

(2.1)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.

(2.2) 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.

(3)Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea normelor obligatorii stabilite de prezentul regulament, întărite prin avizul Consiliului Local.

(4)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.

(5)Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materie de urbanism , de a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(6)Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

(7)Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat , pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

(8)Prin aplicarea Regulamentului Local de Urbanism se va asigura concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale comunității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

(9)Prevederile prezentului regulament sunt valabile pentru perioada de valabilitate a Planului Urbanistic General .

(10)Prin prezentul regulament se stabilesc zonele din Unitatea 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)

(11) Este obligatorie realizarea de Planuri Urbanistice Zonale pentru zonele de extindere a funcțiunilor existente sau propuse care nu se încadrează în prevederile prezentului plan urbanistic general și ale regulamentului aferent sau în prevederile legislației în vigoare.

(12) Pentru zonele unde solicitările de construire se încadrează în prevederile regulamentului autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism.

(13) Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus acele zone unde administrația publică locală solicită, pentru protejarea interesului public, în baza strategiei de dezvoltare sau a unei HCL, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

(14) 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 prevederilor legale în vigoare, în perioada elaborării, avizării și aprobării acestora.

(15) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

## **Art. 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism**

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

- **Codul civil;**
- **Legea nr.50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare (Ordin MDRL nr.839/2009);
- **Legea locuinței nr.114 /1996** cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea 153/2011** privind măsuri de creștere a calitatii arhitectural-ambientale a clădirilor.
- **Legea 184/ 2001** privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (actualizată la data de 06.04.2017)
  
- **H.G.R.nr. 525/1996** pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (HG nr. 855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I)
- **ORDINUL MLPAT nr. 13/N/1999**, pentru aprobarea GP-038/1999 "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General";
- **Ordin nr.176/N/2000** al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru al PUZ
- **Ordin nr.37/N/1999** al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului cadru al PUD
- **ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000**, pentru aprobarea GM-007/2000 "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- **Ordinul MLPAT nr.91/1991** privind formularele și procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47 /2011);
- **Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995** pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordin nr.201/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare asupra impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.
- **HGR 804/2007**, privind controlul asupra pericolelor de accident major;
- **Legea 185/2013** privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- **HCS-RUR 101 /2010 (MO nr. 577 /2010)**, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.
- **Hotărârea nr. 101/2010** pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România

## ACTE NORMATIVE ÎN ALTE DOMENII DE INTERES ȘI CONEXE

- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- **H.G.R. nr.101/1997** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare din 2005;
- **Legea** administrației publice locale nr. **215/2001**, completată cu **Legea 286 / 2006**;
- **Legea nr.10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- **Legea nr.33/1994** exproprierea pentru cauză de utilitate publică cu modificările ulterioare Legea 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- **Legea** Serviciilor comunitare de utilitati publice **51/2006**
- **HGR nr.53/2011** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare (OUG nr. 206/2000 și Legea nr. 241/2003);
- **Legea** fondului funciar nr. **18/1991**, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- **Legea** cadastrului și a publicității imobiliare nr. **7/1996**, cu modificările ulterioare;
- **Legea** nr. **138/2004** privind îmbunătățirile funciare, cu modificările ulterioare;
- **Ordonanța de urgență 83** din 15 septembrie **2010** privind exceptarea de la plata tarifelor prevăzute în **Legea** îmbunătățirilor funciare nr. **138/2004**, pentru scoaterea din circuitul agricol a terenurilor necesare pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local;
- **Legea 46/2008** - Codul silvic, cu modificările ulterioare OUG nr. 193 din 25.11.2008;
- **Ordonanța nr.96/1998** privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național;
- **Legea nr. 112/2006**; - legea apelor
- **Legea** fondului funciar **nr.18/1991**, , **Legea** nr. 1/2000, **Legea** nr. 169/1997 și **Legea** nr.247/2005 cu completările și modificările ulterioare;
- **Legea** nr.**84/1996** privind îmbunătățirile funciare, cu modificările ulterioare;
- **Legea** administrației publice locale nr.215/2001 completată cu **Legea** nr.**286/2006**;
- **Legea** nr. **213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- **Legea** nr. **241/2003** pentru modificarea anexei la **Legea** nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- **Ordinul nr.542/2003** al Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului pentru aprobarea Metodologiei privind inițierea, programarea, achiziția, elaborarea, avizarea, aprobarea și valorificarea reglementărilor tehnice și a rezultatelor activităților specifice în construcții, amenajarea teritoriului, urbanism și habitat;

## MEDIU

- **OUG nr. 195/2005** cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului;
- **ORDIN** Nr. 46/2016 din 12 ianuarie 2016 privind instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- **Ordonanța** nr.20/2014 pentru modificarea OUG 27/2007 privind regimul ariilor naturale protejate,conservarea habitatelor naturale,a florei și faunei salbatice.
- **Hotărârea** Guvernului României nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 707/05.08.2004);
- **Ordinul** 995/2006, pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG 1076/2004;
- **HG 1076/2004**, privind Evaluarea de Mediu a planurilor și programelor și **Ordinul** 995/2006, pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG 1076/2004;
- **Legea** nr. **265 /2006** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului (actualizată prin OUG nr. 164/2008 (MO nr.808/2008);
- **Legea** meteorologiei **nr.139/2000**;
- **Hotărârea** Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu completările și modificările ulterioare;
- **Legea** nr.**313/2009** pentru modificarea și completarea Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- **H G R nr. 349 / 2005** privind depozitarea deșeurilor;

- **Ordonanța de urgență nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- **Ordonanța de urgență nr. 196/2005** privind Fondul pentru mediu;
- **Ordinul nr. 1964/2007** privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- **Ordinul nr. 951/2007** privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- **Ordinul nr. 757/2004** pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- **Ordinul nr. 1587/1997** pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice
- **Hotărârea nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Legea nr. 211/2011** privind regimul deșeurilor;
- **Hotărârea nr. 382/2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- **Hotărârea nr. 447/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- **Hotărârea nr. 1286/2004** privind aprobarea Planului general de măsuri preventive pentru evitarea și reducerea efectelor inundațiilor;
- **Ordinul nr. 62/1998** privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;

## MINISTERUL CULTURII

- **Legea nr. 422/2001**, modificată și completată prin Legea 259/2006, privind protejarea monumentelor istorice;
- **Legea nr. 182/2000** privind protejarea patrimoniului cultural național mobil
- **Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004** privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 646 bis/16.07.2004); listă modificată ulterior prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2818/2015 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice - modificări și completări - și a Listei monumentelor istorice - monumente dispărute - modificări și completări (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 113bis/15.02.2016);
- Lista monumentelor istorice LMI 2015 publicată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național-Institutul Național al Patrimoniului ;
- **Ordonanța nr. 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 951/24.11.2006), cu completările ulterioare;
- **Ordinul M.C.C.** privind aprobarea normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, nr. 682/2003;
- H.G.R. 610/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind procedura de aprobare a creditelor pentru lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoane fizice / juridice de drept privat;
- **Ordinul MT 562/2003** Metodologie și Conținut Cadru pentru elaborarea documentațiilor de urbanism în zone protejate (PUZ).
- Dispoziția 4300-VN/2005 a Ministerului Culturii și Cultelor, completată cu dispoziția 5596-VN/2007 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării;

## TURISM ;ZONE CONSTRUITE PROTEJATE; ARII NATURALE

- Ordinul Ministrului Transporturilor Construcțiilor și Turismului nr. **562/2003** -cadru conținut pentru Zone Construite Protejate;
- **Dispoziția 4300-VN/2005** a Ministerului Culturii și Cultelor, completată cu dispoziția 5596-VN/2007 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării;
- **Legea nr. 451/2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- **Hotărâre nr. 230 din 4 martie 2003** privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora;
- **Ordin nr. 776 din 5 mai 2007** privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările din Ordinul nr. 2387/29.09.2011;

- **Ordonanța de urgență nr. 57 din 20 iunie 2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- **Ordonanța de Urgență nr. 154 din 12 noiembrie 2008** pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și a Legii vânătorii și a protecției fondului cinegetic nr. 407/2006;
- **Hotărârea Guvernului nr. 1.284/24 octombrie 2007** privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările din HGR nr. 971 / 11.10.2011;
- **Hotărârea nr. 852 din 13.08.2008** pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiilor turistice;
- **Norma metodologică din 21/10/2004** de aplicare a prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
- **Legea nr. 347 din 14/07/2004** - Legea Muntelui, cu modificările ulterioare ;OUG 21 din 27.02.2008;
- **Hotărârea nr. 31/1996** pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului;

#### **TRANSPORTURI :DRUMURI ;CAI FERATE;SERVITUTI AERONAUTICE**

- Legea drumurilor nr.13/1974 și HGR nr.36/1996, cu completările și modificările ulterioare;
- **Ordonanța nr.43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, cu completările și modificările ulterioare **Legea nr. 198 / 2015**;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 /nr. 50/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane/rurale;
- **H.G.R. nr.540/2000** privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- **Ordonanța de urgență nr. 195/2002** privind circulația pe drumurile publice, cu modificări și completări prin **Legea nr. 49/2006**;
- **Ordinul M.L.P.A.T., M.A.P. nr. 6/139/2003** privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean;
- **Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998** privind regimul drumurilor
- **OUG nr.12/1998** privind transportul pe căile ferate române;
- **Lege nr. 55 / 16.03.2006** privind siguranța feroviară
- **Legea 203/2003** (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- **Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005** pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii
- **Ordin M T 158 /1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terți
- **Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998** (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- **RACR-ZSAC**, ediția 01 / 2015, privind stabilirea serviciilor aeronautice civile;

#### **RISCURI NATURALE, APARAREA IMPOTRIVA DEZASTRELOR,SECURITATE LA INCENDIU, PROTECTIE CIVILA**

- **Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- **Hotărârea Guvernului României nr. 447/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural al alunecării de teren și inundații(mo partea -I-a nr.305/07.05.2003);
- **Legea 307/2006**, privind apărarea împotriva incendiilor;
- **Legea 481/2004** privind protecția civilă;



- **HGR 804/2007**, privind controlul asupra pericolelor de accident major;
- **Hotărârea 448/2002** pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării de prevenire și stingere a incendiilor;
- **Ordinul 1298/2006**, privind aprobarea normelor metodologice, de avizare și autorizare privind protecția civilă;
- **H.G.R. nr.1072/2003** privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
- **Legea nr. 45 din 01.07.1994** - Legea apărării naționale a României;
- **Legea nr. 85/2003** - Legea minelor, cu modificările ulterioare;
- **Ordonanță nr. 65/30 august 2001** privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- **Ordinul nr. 65 din 13 martie 2002** privind aprobarea Procedurilor pentru implementarea Programului "Parcuri industriale";
- **Ordin nr. 270 /10 septembrie 2002** pentru aprobarea Procedurilor de implementare a Programului "Parcuri industriale";
- **Legea nr.59/2016 din 11 aprilie 2016** privind controlul asupra pericolelor de accident in care sunt implicate substanțe periculoase
- **Ordin nr. 3710/1212/99/2017** privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile **Legii nr.59/2016**

#### DOCUMENTE CONEXE - REGLEMENTĂRI TEHNICE ÎN DOMENIU:

- **I 22/1999** - Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- **SR 8591/ 1997** - Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- **SR 1343-1/1995** - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- **STAS 10859** - Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare;
- **PE 101A/1985** - Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- **PE 104/1993** - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- **PE 106/1995** - Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- **PE 124** - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- **PE 125/1995** - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații;
- **PE 132/1995** - Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- **1 .RE-lp-3/1991** - Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- **1 .LI-lp-5/1989** - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- **I 36/1993 - M.L.P.A.T.** Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;
- **I 46/1993 - M.L.P.A.T.** - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- **ID 17/1986 - MICH-Mlp-** Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie;
- **Norma tehnică din 05/02/2009** pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008;
- Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- **I.6/1998** - Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- **3915/1994** - Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;

#### CADASTRU

- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 - **Ordinul M.L.P.A.T.** și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;
- **1645/CP-2393/1997** - Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu completările și modificările ulterioare;

## ALTE ACTE NORMATIVE ÎN DOMENIUL AMENAJĂRII TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI:

- **Legea nr.350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- **ORDIN MDRAP Nr. 233/2016** din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- **Legea nr.71/1996** și **363/2006** privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului Național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
- **Legea nr.171/1997** și **20/2006** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a - Apa;
- **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- **Legea nr.351/2001** și **100/2007** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
- **Legea nr.575/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- **Ordonanța de urgență nr. 142/2008** și **Legea nr. 190/2009**, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice,
- **Legea nr. 151/1998** privind dezvoltarea regională în România;

### Art.3.Domeniul de aplicare

(16)Regulamentul Local de Urbanism din prezenta lucrare se aplică pe teritoriul intravilan și extravilan al unitatii administrativ –teritoriale in sensul definirii ei prin Legea 162/2011.

(17) Intravilanul aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local conform legii și figurat în planșele de Reglementări Urbanistice ale Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne,potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 și a Ordinului nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

(18)Zonificarea funcțională a comunei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile articolului14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșele de Reglementări Urbanistice și planșele de Unități Teritoriale de Referință.

Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor, ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

(19)Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul regulament.Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul regulament.

(20)Prevederile prezentului regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(21)La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(22)La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

(23)La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori a peisajului protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(24)Autorizarea executării construcțiilor se va face de către autoritățile administrative publice locale, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare și cu respectarea tuturor prevederilor actelor normative în vigoare la data emiterii acestora.

(25)Planul urbanistic general și prezentul regulament local evidentiază zonele naturale protejate precum și zonele de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele cu potențial de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire, zonele afectate de utilități publice și zone în care se preconizează operațiuni de urbanizare fiind propuse pentru introducerea în perimetrul intravilan al localităților.

(26)Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

## **Capitolul II**

### **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE ATERENURILOR**

#### **Art.4.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

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

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate de interes național, delimitate cf. legii, se face cu avizul conform al organismelor interesate în condițiile stabilite de lege;

(3) Ariile naturale protejate aflate pe teritoriul administrativ, la data aprobării prezentului regulament sunt prezentate în Memoriul General aferent PUG și delimitate pe planșa de Încadrare în Teritoriu aferentă PUG.

(4) Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor aceluși plan, privind modurile de ocupare și utilizare a terenurilor.

(5) Pentru ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului regulament, nu dispun de un plan de management, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.

(6) Conform Legii apelor 107/1996 și a Ordonanței 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, 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 Vn prin prezentul PUG.

(7) se vor identifica și vor delimita prin documentațiile de urbanism, după caz, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor având în vedere păstrarea calității mediului natural și echilibrului ecologic;

(8) se propune prin planul urbanistic general păstrarea necanalizată a albiilor cursurilor de apă, se interzice acoperirea cursului de apă pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele.

##### **B. Terenuri agricole din extravilan**

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii livezi, pășuni și fânețe.

(1) În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pașunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

(2) Extravilanul este ocupat în principal cu păduri, pășuni, fânețe. Folosițele terenului din extravilan sunt evidențiate în planșa de Încadrare în Teritoriu. Modificarea acestor suprafețe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol.

(3) Autorizarea executărilor construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr.50/1991 republicată (cu modificările și completările ulterioare) și Legea nr.18/1991 și anume: construcții care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale, spații de depozitare a recoltelor sau utilajelor agricole) - fără a primi delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

### **(3.1) Utilizări permise**

(3.1.1.) Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr.18/1991 art. 71 alineatul 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

(3.1.2.) Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare).

### **(3.2) Utilizări permise cu condiții**

(3.2.1) Rețelele tehnico edilitare se vor amplasa grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea 18/1991 art. 81).

(3.2.2) Construcțiile care prin natura și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de Agenția pentru Mediu. Ordonanța L.137/1995 (art. 8 și Anexa II).

(3.2.3) Distanța față de obiectivelor speciale aparținând Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații a construcțiilor civile va respecta limitele impuse prin avizele emise de aceste entități.

### **(3.3) Utilizări interzise**

(3.3.1) Nu se vor admite construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii, livezi (Legea 18/1991, art.71).

(4) 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 ecologice, evaluări de mediu etc., avizate de organele de specialitate privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan.

(5) 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.

(6) Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea și gazei și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

## **C. Terenuri agricole din intravilan**

(1) Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

(2) Limita intravilanului este stabilită pe baza Planului Urbanistic General aprobat și cuprinde alături de teritoriul cuprins în intravilan (cel evidențiat în Cadastrul Funciar la

data de 1 ianuarie 1990), suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale temeinic fundamentate și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea dezvoltării infrastructurii și echipării tehnico-edilitare și atunci când este cazul asigurării obiectivelor de utilitate publică.

(3) Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop, atât pentru vetrele localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcții care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal, dar cu incinte delimitate topografic.

(4) Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de Reglementări Urbanistice și se supun prevederilor articolului 4 din Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996).

(5) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților în condițiile impuse de legislație și cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, autorizația fiind emisă pe baza acestuia.

(6) Autorizarea prevăzută de aliniamentul precedent se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor categorii de obiective:

(6.1) Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și instituțiile de interes general;

(6.2) Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

(6.3) Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(7) Terenurile cuprinse în intravilan cu destinația teren agricol nu vor fi modificate ca utilizare decât în cazuri temeinic fundamentate pe baza unor documentații de urbanism inițiate în condițiile legii, condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii de acces și echipare cu utilități.

(8) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

(9) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul nou al localităților comunei. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității după intrarea în vigoare a prezentului PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

## **D. Suprafețe împădurite**

(1) Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate, în conformitate cu Codul Silvic.

(2) 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 diminuării /eliminării riscurilor naturale, 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.

### **(2.1) Utilizări permise**

(2.1.1) Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr.26/1996 - Codul silvic.

### **(2.2) Utilizări permise cu condiții**

(2.2.1) Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrăvării, etc.)

(2.2.2) Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii, în condițiile prevăzute de lege.

### **(2.3) Utilizări interzise**

(2.3.1) Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic).

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrilor Agriculturii și Dezvoltării Rurale respectiv al Apelor și Pădurilor .

(4) Suprafața împădurită de pe teritoriul Unității Administrative Teritoriale a fost delimitată în planșa de Încadrare în Teritoriu și se supune prevederilor articolului 5 din Regulamentul General de Urbanism (H.G.R. 525/1996) și Codului Silvic.

(5) Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor premise de Codul Silvic.

(6) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având folosință Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea lor prin Planuri Urbanistice Zonale.

## **E. Resurse de apă și platforme meteorologice**

(1) Albia minoră este suprafață de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor; albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

(2) Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea conform Decretului nr.1059/1967 dimensiuni minime de 100 m, pe direcția amonte de priză, 25 m, pe direcția aval de priză și 25 m de o parte și de alta a prizei.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele 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.

(4) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul autorităților locale și al 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.

### **(4.1) Utilizări permise**

(4.1.1) Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

### **(4.2) Utilizări permise cu condiții**

(4.2.1) Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul autorităților locale și al R.A. Apele Române Filiala Mureș.

### **(4.3) Utilizări interzise**

(4.3.1) Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

(5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(6) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

## **F. Zone construite protejate**

(1) Zona construită protejată reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică; ea menține în mare măsură elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice clasate și propuse pentru clasare, situri arheologice) bazate pe tradiția de dezvoltare a zonei;

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul organismelor interesate în condițiile stabilite de lege;

(3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate organismelor prevăzute în aliniatul precedent;

(4) În zona sitului reperat se va solicita cercetare arheologică preventivă;

(5) Pentru zona de protecție a sitului, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul sau subsolul, indiferent de caracter – public sau privat – edilitar, utilitar constructiv sau agricol, să se solicite supraveghere arheologică;

(6) De asemenea se solicita supraveghere arheologică în cazul intervențiilor determinate de lucrările de restaurare parțială / totală a monumentelor istorice;

(7) Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

(8) Autorizarea executării lucrărilor de construcții care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului;

(9) Pentru aceste zone delimitate prin studiul istoric aferent PUG se impune elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate PUZCP;

(10) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

(11) Lista monumentelor clasate și a siturilor arheologice reperate la data elaborării prezentului regulament se regăsește în planșele de reglementari;

(12) Pentru clădirile clasate ca monumente istorice se instituie zone de protecție cf. legislației în vigoare;

(13) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz;

(14) Pentru zonele ce conțin amplasamente prezumate ale siturilor arheologice, așa cum sunt descrise în planșele de reglementari, se vor solicita avize și descărcări de sarcină arheologică cf. legislației în vigoare;

(15) Se recomandă ca organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice să se facă în colaborare cu Ministerul Culturii și Identității Naționale, respectiv a Direcției



Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Mures;

## **G. Resursele subsolului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zonele delimitate cf. legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat cf. legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la CJ prin ordin al ANRM., pentru fiecare județ.

## **Art.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și protejarea interesului public**

(1) Amplasarea construcțiilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

(1.1.) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;

(1.2) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

(1.3) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

(1.4) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

(1.5) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

(1.6) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici

### **A. Zone cu potențial de riscuri naturale**

(1) Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile, zone mlăștinoase și alte asemenea ce urmează a fi delimitate în fiecare județ prin Hotărâre a Consiliului Județean cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(3) În perioada necesară elaborării și aprobării hărților de risc se vor monitoriza zonele delimitate prin PUG, în planșele Reglementarului Urbanistic și Unități Teritoriale de Referință, ca zone cu potențial de risc, autorizările în astfel de zone fiind posibile numai în urma studiilor aprofundate, geotehnice, hidrologice, etc.

### **B. Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim tehnic special**

(1) Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, de explozii, radiații, surpări de teren ori poluarea aerului, apei sau solului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție și protecție ale sistemelor de alimentare cu energia electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicații și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Excepție fac lucrările ce au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(3) Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact și aprobat cf. prevederilor legale;

(4) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1587/1997 sau se va face cu aplicarea restricțiilor specifice conform cadrului normativ în vigoare.

(5) Metodologia de delimitare a riscurilor tehnologice este cea stabilită de Ordinul nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016

(6) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de interdicție și protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele de Reglementări Urbanistice și Unități Teritoriale de Referință aferente PUG.

(7) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri, marcate ca atare pe planșele de Reglementări Urbanistice și Unități Teritoriale de Referință se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

### **B1. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice**

(1) Zonele de servitute și de protecție a căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în R.G.U.

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

(3) 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.

(4) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat după cum urmează:

- autostrăzi și drumuri expres 50 m din ax
- drumuri naționale 22 m din ax
- drumuri județene 20 m din ax
- drumuri comunale 18 m din ax.

(5) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

(6) Pentru localități lățimea zonei străzii include: trotuare și suprafețe de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice).

(7) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației 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 (inclusive funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- 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.

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

(9) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

(10) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.

(11) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

## **B2. Amplasarea constructiilor fata de cai ferate**

(1) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998;

(2) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului;

(3) În sensul prezentului regulament „prin zona de siguranță a infrastructurii feroviare se înțelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 20 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de o parte și de alta a axului caii ferate;

(4) În zona de siguranță a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și a altor organisme interesate în condițiile stabilite de lege:

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

(5) În zona de siguranță a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic (cf. OG 12/1998, art. 30):

a. amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b. efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c. depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau 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.

d. utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau

albastra care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviara.

(6) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de o parte și de alta a axului căii ferate;

(7) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizarea prealabilă de către Societatea Națională de Căi Ferate S.N.C.F.R. - S.A. și altor organisme interesate în condițiile stabilite de Lege.

(8) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Societatea Națională de Căi Ferate S.N.C.F.R. - S.A. și altor organisme interesate în condițiile stabilite de Lege.

(9) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

a. executarea lucrărilor de orice fel în baza reglementărilor emise de MT (v. OG 12.1998, art. 29 și OMT 158/1996, anexa 1)

b. executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de tranzitarea sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind proiectare autorizate, pe baza avizului CN CFR SA și cu autorizația MT (v. HG 525/1996 republicată, art. 20)

(10) În zona de protecție a infrastructurii feroviare S.N.C.F.R. S.A. are dreptul să amplaseze temporar (v. OG 12/1998 art. 31 și 32) :

a. material și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare.

b. pe traseul liniilor feroviare aparținând infrastructurii feroviare supus înzapezirilor, instalarea de parazapezi

(11) Cedarea transferului, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome SNCFR pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan se fac numai cu avizul organismelor interesate, în condițiile stabilite de Lege.

### **B3. Amplasarea construcțiilor față de linii electrice**

(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță reprezintă culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei.

(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii cu simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

### **B4 Amplasarea construcțiilor față de conducte de gaze naturale**

(1) Condiții tehnice:

a) Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171bis/10.03.2014, vor fi respectate

următoarele distanțe minime, pe orizontală, între axa conductelor de transport gaze naturale și alte obiective:

- 20 m – locuințe individuale / colective, construcții industriale, sociale și

administrative cu până la 3 etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 clădiri / unități separate dintr-o locuință colectivă. Dacă în UCL există peste 46 clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200 m. (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600 m)

-100 m – clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 clădiri în UCL. Dacă există peste 46 de clădiri, distanța minimă este de 200m;

-200 m – clădiri cu patru sau mai multe etaje

-6 m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate cu oameni

-6 m – păduri sau zone împădurite

-20 m – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

-50 m – depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere

-30 m – depozite de GPL, carburanți, benzinării

-20 m – stații de epurare, gospodărire apă

-6 m – diguri de protecție de-a lungul apelor

-6 m – parcări auto

-200 m – lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)

-1000 / 2000 m (amonte / aval) – balastiere în albia râurilor

• Paralelism cu drumuri:

-Expres, autostrăzi – 50 m

-Naționale (europene, principale, secundare) – 22 m

-De interes județean – 20 m

-De interes local (comunale, vicinale, străzi) – 18 m

-De utilitate privată – 6 m

• Paralelism cu căi ferate:

-Cu ecartament normal – 50 m

-Înguste, industriale, de garaj – 30 m

• Paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de

telecomunicații etc.)

-5 m, cămine de vizitare – 6 m

• Cimitire, eleștee, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis etc.)

– condiționate de măsuri suplimentare

b)În vederea obținerii avizelor de amplasament pentru alte obiective, cum ar fi: drumuri de acces, rețele de utilități (apă și canalizare, conducte de distribuție gaze, cabluri electrice și de telecomunicații etc.) care afectează conductele de transport gaze naturale și/sau instalațiile aferente acestora, se vor depune documentații întocmite conform Ordinului Comun nr. 47/1203/509/2003, emis de MEC, MTCT, MAI, publicat în monitorul Oficial nr.611/29.08.2003.

c)La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale, se vor respecta "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" și prevederile STAS 9312 – 87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice (conform aceluiași STAS) sau dale prefabricate din beton armat, după caz.

d)În conformitate cu art. 109 – 113 din Legea Energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, SNT Transgaz beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele și instalațiile aferente, în vederea

lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

**B5.Zone de protecție sanitara între diferitele zone functionale si functiuni ce pot produce disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei**

- 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
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de păsări, între 51-1000 de capete: 50 m
- Ferme de păsări, între 1001-5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de păsări între 5.001-10.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-40 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 41-100 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare: 500 m
- Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone 100 m.
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite : 150 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
- Stații de epurare a apelor uzate industrial și a apelor uzate menajere cu bazine deschise : 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m

Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m  
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m  
Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 1000 litri :50m  
Depozitele de fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 100 m  
Parcuri eoliene: 800 m  
Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m  
Rampe de transfer deșeuri: 200 m.

## **C. Amplasarea construcțiilor față de zone cu destinație specială**

### **C.1. Zone cu terenuri cu destinație specială**

(1) Aceste zone vor fi reglementate cf. Legii nr.50/1991-art.43 lit. a (de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și Securitate națională, în baza unor proceduri comune stabilite împreună cu MDRAP, și Ministerul Culturii în condițiile legii; se vor avea în vedere și ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.)

(2) În aceste zone se va permite construirea doar cu avizul instituțiilor susmenționate.

### **Capitolul III**

## **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (CONDIȚII GENERALE PRIVIND TERENUL ȘI CONSTRUCȚIILE)**

### **Art. 6. Utilizarea funcțională și asigurarea compatibilității funcțiunilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr.1 la Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul Local de Urbanism.

(3) Autorizarea executării construcțiilor se va face dacă funcțiunea propusă este compatibilă cu destinația zonei prevăzută prin documentații de urbanism (PUG, PUZ).

(4) 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.

(5) 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.

(6) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se poate face numai conform legislației în vigoare.

### **Art.7. Condiții privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții-parcelarea, reparcelarea**

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim patru sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

(2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism; de asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;

(3) 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.

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

(4.1) Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, de minimum 12 m pentru clădiri cuplate sau clădiri izolate;

(4.2) Adâncimea parcelei de minim 18 m pentru clădiri înșiruite și de minim 16,0 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandat 25,0 m).



(4.3) Suprafață minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite , de minimum 200 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 400 mp) sau pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp).

(4.4) Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(5) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform Legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

(6) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

(7) În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific al localității sau al zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), semiînchis (cuplate) sau deschis (izolate); în funcție de aceasta opțiune (însoțită de autoritatea publică locală) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

(8) Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public), decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică competentă.

(9) Pentru parcelarea necesară amplasării unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri, etc.) prin certificatul de urbanism se va solicita întocmirea documentațiilor de urbanism, în conformitate cu legislația în vigoare .

(10) Pentru a fi constructibil, terenul parcelat sau neparcelat va îndeplini următoarele condiții:

(10.1) Asigurarea accesului la un drum public/privat.

(10.2) Asigurarea dovedită a echipării tehnico-edilitare necesare, în sistem centralizat/individual.

(10.3) Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții în condițiile stabilite prin prezentul regulament la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

(11) Dimensiunea parcelelor vor fi stabilite în funcție de:

(11.1) Condițiile cadrului natural.

(11.2) Funcțiunea principală a zonei.

(11.3) Folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren.

(11.4) Accesul la parcele și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.

(11.5) Posibilități de realizare a echipării tehnico-edilitare.

(12) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de la alineatul anterior, aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

(12.1) Parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.

(12.2) Parcela nu se află într-o zonă de obligativitate de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal, conform prezentului PUG.

(12.3) Pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu

(13) Sunt considerate parcele constructibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice sau care adopta soluții de echipare individuală în acord cu legislația și normele tehnice în vigoare.

(14) Autoritatea publică are dreptul ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii rețelei.

## **Art.8.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

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

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cf. Anexei nr.3 la Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, astfel încât interferența clădirii cu factorii climatici să reprezinte premiza economiei de resurse energetice și să respecte Normele de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației conf. legislației în vigoare (Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014 cu modificările și completările ulterioare).

(2) Fac excepție de la prevederile alineatului (1) construcțiile amplasate în interiorul zonelor construite protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

(3) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

### **B.Amplasarea fata de aliniament**

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniu privat și domeniul public; în situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată/domeniu privat și domeniul public.

(2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul regulamentului aferent zonei construite protejate, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și al unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile întocmirii de studii urbanistice de specialitate justificative.

(5) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după cum urmează :

(5.1) În zonele construite protejate, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

(5.2) Retragerea construcțiilor față de aliniament, pentru alte zone decât zonele construite protejate, este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

(5.3) În cazul zonelor libere, construcțiile noi se vor amplasa cu condiția respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale în spiritul prezentului regulament;

(5.4) Autorizația de construire se poate 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 construcțiile care au fost cuprinse în câte un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii);

### **C.Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei**

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași

parcele sunt precizate în cadrul regulamentului aferent zonei construite protejate, reglementarilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

(2.1) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

(2.1.1) 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.

(2.1.2) 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.

(2.2) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

(4) Pentru construcțiile care se realizează după intrarea în vigoare a prezentului PUG, retragerile față de limitele laterale vor respecta reglementările definite pentru fiecare zonă funcțională din prezentul RLU

#### **D. Înălțimea clădirilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate; în sensul prezentului regulament clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

(2) Fac excepție de la prevederile alin.1 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat cf. Legii.

(3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul regulamentului aferent zonei construite protejate, a 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 maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(4) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri, numărul subsolurilor fiind stabilit în funcție de necesitățile funcționale.

(5) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice; în sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în legislația în vigoare.

(6) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

(7) În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului anterior.

(8) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

## **Art.9.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii si parcajelor**

### **A.Accese carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de intervenție în caz de urgență (SMURD, Pompieri, etc.)

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior cu avizul unității teritoriale de pompieri sau ISU.

(4) Intersecțiile se vor amenaja pentru asigurarea vizibilității în condiții optime.

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

(5) Numărul și configurația acceselor prevăzute la aliniatul (1) se determină conform anexei nr.4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism; documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane și rurale se avizează de către administratorul acestora.

(6) La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile rurale se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale publicate în Monitorul oficial al României, partea I, nr.138 bis/6.IV.1998.

(7) Definiții

a) Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcelă.

b) Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectuarea altor funcțiuni sau proprietăți.

c) Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse.

d) Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localitățile urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale .

e) Drumul public este drumul destinat satisfacerii cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

(f) Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

(8) Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

(9) Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minim de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și gabaritelor funcționale.

(10) Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform aliniatului precedent se vor conforma condițiilor din avizul unității teritoriale de pompieri sau ISU.

(11) Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor va respecta gabaritele minime de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime sau condiții impuse de avizul structurii de specialitate.

(12) Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex.refugii turistice, anexe gospodărești, construcții la altitudine, etc.), la construcții încadrate la categoria D, de importanță redusă.

(13) Utilizări permise

(13.1) Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

(14) Utilizări permise cu condiții

(14.1) Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor sau ISU, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri sau ISU, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

(15) Utilizări interzise

(15.1) Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

## **B. Accese pietonale și piste pentru bicicliști**

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

(2) 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.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilitati și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea strazilor se vor introduce, în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens; se recomanda separarea fizica a pistelor pentru biciclete fata de partea carosabila.

(5) Definiții

a) Străzile pietonale sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar-servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

b) Accesesele pietonale cu circulație continuă sunt accesesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.

c) Flux de pietoni - numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră) într-un sens sau în ambele sensuri.

d) Reglementarea circulației pietonilor - organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicliștilor etc.

(6) Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrarea urbană, sunt de mai multe categorii și anume:

a) trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii.

b) alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții.

c) străzi pietonale rezervate pietonilor, de regulă în zone urbane centrale cu caracter istoric, comercial, cultural etc.

d) piețe pietonale, trasee pietonale desfasurate in zone naturale (maluri de ape).

(7) Utilizări permise

(7.1) Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și

echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță; se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu dizabilitati.

**(8) Utilizări admise cu condiții**

(8.1) tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

a) accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere).

b) accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.

**(9) Utilizări interzise**

(9.1) Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale.

(10) Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic.

**C. Stationarea autovehiculelor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă;

b) solicitantul va concesiona, va achiziționa sau va închiria spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

(3) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament conform Hotărârii nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism – anexa 5 și Normele pentru proiectarea și executia parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97 din 28.11.1997.

(4) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

(5) Prin excepție de la prevederile alineatului (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisă de către consiliul județean sau de către primărie, conform legii și protocolului de colaborare stabilit între instituții, conform legii.

**Art.10. Reguli cu privire la echiparea tehnica –edilitara si evacuarea deseurilor**

**A. Echiparea tehnica-edilitara a constructiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau sunt adoptate soluții alternative viabile cu respectarea legislației în vigoare.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte în totalitate normele sanitare , de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil (art.610).

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.(1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(8) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă; delimitarea zonelor de servitute și protecția a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 -Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituti impuse de către acestea vecinătăților .a normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament edilitar precum și a legislației specifice în vigoare.

(9) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, 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 sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(10) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public; platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

#### (11) Definiții

a) Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.)

b) Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

c) Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate sau de operatori privați.

d) Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate sau de operatori privați.

e) Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

(12) Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

(12.1) Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism.

(12.2) Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte în totalitate normele sanitare, de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil (art. 610).

b) în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul local în colaborare cu operatorul de rețea.

(12.3) Când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice și în conformitate cu condițiile tehnice impuse de operatorul de rețea, să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale regulamentului general de urbanism.

(12.4) Când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de energie electrică, apă și canalizare, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte în totalitate normele sanitare, de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610);

b) în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local și operatorul de rețea.

## **B. Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile stabilite de consiliile locale și operatorii de rețele pentru respectarea parametrilor tehnici.

(2). 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 cheltuielile sale 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.



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

(4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului public din intravilanul localităților se limitează montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră; montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(6) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

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

(8) 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.

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare sau tubulatură specială pentru rețelele mai puțin voluminoase. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

### **C. 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.

(4) Definiții

a) Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ - teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local.

b) Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

c) Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

d) Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice componente; serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

(5)Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora le sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public;terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

(6)Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

(7)Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma avizului autorității administrației publice specializate și al operatorului de rețea.

(8)Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Indiferent de modul de finanțare obligațiile părților vor face obiectul unor clauze contractuale.

(9)Lucrările edilitare astfel realizate (drumuri, rețele și instalații) trec în proprietatea publică sau a operatorilor de rețele și se administrează potrivit legii.

(10)Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice și juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

## **Art.11.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri**

### **A.Spații verzi si plantate**

(1)Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbansim,conform legislației în vigoare(Legea 24/2005 cu modificările ulterioare) și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unitatilor teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament.

(2)Se recomanda ca spatiul verde sa reprezinte min.30% din suprafata terenului aferent constructiei locuintelor individuale si min.10% din Acd aferenta locuintelor colective cu destinatia de spatiu verde de folosinta comuna .

(3)In cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

(4)Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața intravilanului , conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu;proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect;prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(5)Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Mures.

(6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice sau prin documentații de urbanism

b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;

c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m și circumferința minimă a trunchiului de 15 cm (măsurată la un metru deasupra solului);

e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

(7) Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

(8) Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație joasă și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

## **B. Împrejmuiri**

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

a) împrejmuiri transparente, dublate sau nu de vegetație decorativă sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

b) împrejmuiri opace, necesare pentru separarea unor servicii funcționale, pentru asigurarea protecției vizuale;

(2) 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 construcțiilor aflate pe parcela.

(3) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm, stalpi cu grosime de max. 35x35 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,8 m.; împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu.

(4) Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi construite de la retragerea de la aliniament a construcțiilor aflate pe lot.

(5) Se permite realizarea de împrejmuiri fără soclu, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public

(6) Parcelele ocupate cu echipamente publice, servicii de interes public și dotări, funcțiuni comerciale și biserici, se recomandă a fi lipsite de împrejmuiri către domeniul public (stradă) sau prevazute cu gard viu.

(7) Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public; dacă totuși împrejmuirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în garduri semi-transparente (maxim 70% suprafață opacă) cu înălțime de 1,20 m, din care 0,30 m soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu.

(8) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU; stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice ilustrate în prezentul RLU);

(9) Împrejmuirile vor fi proiectate și executate utilizând geometria, cromatica și materialele derivate din tradiția locală, cu materiale naturale simple (piatră, lemn, zidarie sau metal).

(10) Este interzisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;

(11) Este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.

(12) Este interzisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

(13) Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip gabion, structuri metalice simple, beton aparent.

(14) Se permite realizarea de nișe sau decroșuri de formă regulată în cadrul împrejmuirilor pentru a permite amenajarea la stradă a echipamentelor pentru bransamente sau colectare selectivă a desurilor menajere (acestea trebuie să se situeze în interiorul limitelor de proprietate și vor fi amenajate și întreținute de proprietarii de care aparțin respectivele amenajări).

(15) Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

(16) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația .

## **Art.12.Reguli privind aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul. (HG nr.525/1996, Art.32)

(2) 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)

(3) Se vor respecta reglementările ilustrate în prezentul regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

(4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor de obținerea unui aviz din partea CTUAT.

(5) Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament detaliat privind tradiția de construire arhitecturală și cea a amenajărilor la nivelul localităților, pe baza unei bune practici și în urma unor studii de specialitate.

## **Art.13.Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

### **Procentul de ocupare a terenului POT si coeficientul de utilizare a terenului CUT**

(1) Calculul indicatorilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

a. **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a construcției) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001).

b. **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. 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; (Legea 350/2001)

c. În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile construcțiilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului(carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare în calculul indicatorului CUT.

d. Excepții de calcul ale 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 (Legea 350/2001).

(2) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenului 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 construcții cu mai mult de 3 niveluri max. 20%
- Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) max. 40%
- Zone industriale:

a) pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

b) 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 procent maxim de ocupare a terenului.

(3) Pentru noile construcții realizate în intravilanul propus prin prezentul Plan Urbanistic General, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

#### **Art.14. Lucrări de utilitate publică**

(1) 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.

(2) 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.

(3) Sunt de utilitate publică lucrările privind: 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; îndiguiri 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 natural 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 dezastrilor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

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

(5) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

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

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

(8) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

(9) Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

## **Art.15. Aplicarea regulamentului si reglementarea situatiilor tranzitorii**

### **A. Intrarea în vigoare**

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.

(2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei aflat în vigoare până la avizarea și aprobarea prezentului PUG și RLU.

### **B. Reglementarea situațiilor tranzitorii**

(1) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu inițiate de investitori privați aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General, își pierd valabilitatea de la data intrării în vigoare a prezentului PUG, indiferent dacă pentru aceste documentații s-a stabilit sau nu o perioadă de valabilitate prin Hotărâre a Consiliului Local. Dacă pentru obiectivele în cauză nu au fost eliberate autorizații de construire în perioada de valabilitate a PUZ-urilor, după aprobarea prezentului PUG, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului regulament.

(2) Pentru investițiile care au început în perioada de valabilitate a PUZ/PUD aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului PUG valabilitatea documentațiilor de urbanism respective se extinde până la finalizarea acestora în baza prevederilor art.56, alin (5) din Legea 350/2001.

(3) Servituțiile de utilitate publică instituite prin prezentul Plan Urbanistic General se vor aplica de la data intrării în vigoare a acestuia.

În cazul în care documentatiile emise aflate în perioadade valabilitate, conform alineatelor anterioare, sunt grevate de servituți de utilitate public instituite prin prezentul PUG, finalizarea acestora va fi completata cu aplicarea acestora ,acolo unde acest lucru este posibil.

(4) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. Prelungirea acestora se va face cu actualizarea prevederilor cuprinse în prezentul RLU.

## Capitolul IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

### 1. Zona CP-zonă construită protejată

#### GENERALITĂȚI

(1) Regulamentul local de urbanism pentru zona construită protejată, așa cum a fost delimitată în prezentul PUG, se elaborează în conformitate cu:

- \* Ordinul Ministrului Transporturilor Construcțiilor și Turismului nr. **562/2003** - cadru conținut pentru Zone Construite Protejate;
- \* **Dispoziția 4300-VN/2005** a Ministerului Culturii și Cultelor, completată cu dispoziția 5596-VN/2007 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării;
- \* **Legea nr. 422/2001**, modificata și completata prin Legea 259/2006, privind protejarea monumentelor istorice;
- \* **Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004** privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 646 bis/16.07.2004); listă modificată ulterior prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2818/2015 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice - modificări și completări - și a Listei monumentelor istorice - monumente dispărute - modificări și completări (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 113bis/15.02.2016);
- \* **Lista monumentelor istorice** publicată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național-Institutul Național al Patrimoniului în 2015;
- \* **Ordonanța nr. 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 951/24.11.2006), cu completările ulterioare;
- \* **Ordinul M.C.C.** privind aprobarea normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, nr. 682/2003;
- \* **Ordinul MT 562/2003** Metodologie și Continut Cadru pentru elaborarea documentațiilor de urbanism în zone protejate (PUZ).
- \* **Legea nr. 182/2000** privind protejarea patrimoniului cultural național mobil
- \* **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice

(2) Autorizațiile de construire sau de demolare emise înainte de aprobarea prezentului regulament rămân valabile, până la data finalizării construcțiilor sau amenajărilor pentru care a fost emisă autorizația, conform legii, indiferent de prevederile și prescripțiile prezentului regulament pentru terenurile în cauză.

(3) Începând cu data finalizării construcțiilor autorizate în condițiile de la alin. (2), , pentru terenurile pentru care au fost aprobate documentațiile, intră în vigoare reglementările planului urbanistic general și ale prezentului regulament. Aria de aplicare a prezentului regulament, este cea stabilită pentru zona construită protejată așa cum a fost delimitată prin studiu istoric și care apare figurată pe planșele ce inventariază patrimoniul construit precum și în planșele de reglementări aferente PUG.

(4) Planurile urbanistice zonale aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al comunei în temeiul cărora nu au fost emise autorizații de construire până la data aprobării prezentului regulament își pierd valabilitatea, pentru terenurile pe care au fost aprobate odată cu intrarea în vigoare a reglementărilor prezentului regulament.



#### (5) Perimetre de protecție urbanistică

Pe teritoriul administrativ al comunei exista monumente istorice cuprinse in Lista Monumentelor Istorice(LMI) ,situri arheologice clasate in Lista Monumentelor Istorice si situri arheologice clasate in Repertoriul Arheologic National(RAN) .

Prin studiul istoric s-au identificat și alte valori patrimoniale ce reprezinta traditia de construire a zonei (inclusive parcelarul aferent) și sugestii pentru transpunerea in arhitectura contemporana a exemplelor de cladiri vernaculare considerate reprezentative pentru peisajul rural.

- Zona construită protejată aferentă fiecărei localități delimitată conform studiului istoric care conține cladiri si situri arheologice clasate ,cladiri propuse pentru clasare , ansamblul de clădiri vernaculare propuse pentru protecție și conservare, parcelar aferent și elemente caracteristice de peiaj rural ce necesită protecție.

#### **Localitatea BALAUȘERI**

Clădiri propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice(conf studiu istoric):Nr 29; 33; 270

Ansambluri și clădiri vernaculare de valoare patrimonială, propuse pentru protecție și conservare la nivel local (conf studiu istoric):

Nr: 30,31,42,44,46,52,53,58,59,67,Bis.Reformnata 127,141,225,230,240,261,294

#### **- Localitatea AGRISTEU**

##### **Lista Monumentelor Istorice:**

**402** MS-II-a-A-15588 Ansamblul bisericii reformate sat AGRIȘTEU; comuna 95 sec. XIII-XVIII  
BĂLĂUȘERI

**403** MS-II-m-A-15588.01 Biserica reformată sat AGRIȘTEU; comuna 95 sec. XIII-XIV  
BĂLĂUȘERI

**404** MS-II-m-A-15588.02 Clopotniță din lemn sat AGRIȘTEU; comuna 95 sec. XVIII  
BĂLĂUȘERI

##### **Repertoriul Arheologic National**

115665.03-Sit arheologic Agristeu-sub Dealul Cetatii-locuire civila,sat AGRISTEU - epoca romana,epoca bronzului,Hallstatt,epoca migratiilor

115655.02-Asezarea culturii Cotofeni de la Agristeu-Dealul Cetatii-locuire civila,sat AGRISTEU- epoca brozului

115655.01-Asezarea eneolitica de la Asgristeu-Pasune -locuire civila,sat AGRISTEU- eneolitic

Clădiri propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice(conf studiu istoric):

CONAC Nr 84 Bis.Rom. Catolica

Ansambluri și clădiri vernaculare de valoare patrimonială, propuse pentru protecție și conservare la nivel local (conf studiu istoric):

Nr: 41,52,55,85,87,173,182,158,210

#### **- Localitatea CHENDU**

##### **Lista Monumentelor Istorice:**

**457** MS-II-a-A-15625 Ansamblul castelului sat CHENDU; comuna înc. sec. XIX  
BĂLĂUȘERI

**458** MS-II-m-A-15625.01 Castel sat CHENDU; comuna înc. sec. XIX  
BĂLĂUȘERI

**459** MS-II-m-A-15625.02 Zid incintă sat CHENDU; comuna înc. sec. XIX  
BĂLĂUȘERI

##### **Repertoriul Arheologic National**

115664.03-Castelul de la Chendu-Constructie tip castel,sat CHENDU -sec.XIX

115664.02-Sit arheologic de la Chendu -Podei-Locuire civila,sat CHENDU-epoca bronzului,Hallstatt/sec/VII-VI a.Chr,sec. VII-VI a.Chr.

115664.01-Sit arheologic Chendu-locuire civila,sat CHENDU -Latene,Neolitic,Epoca bronzului

Clădiri propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice(conf studiu istoric):

Biserica Reformata

Ansambluri și clădiri vernaculare de valoare patrimonială, propuse pentru protecție și conservare la nivel local (conf studiu istoric):

Nr:28,30,39,48,51,103,107,112,124,128,131,135,153,226,228,235,242,243,250,252,255,263,279

## **- Localitatea DUMITRENI**

### **Lista Monumentelor Istorice:**

**521** MS-II-m-A-15664 Biserica romano-catolică sat DUMITRENI; comuna 187 sec. XVII-XVIII  
BĂLĂUȘERI

### **Repertoriul Arheologic National**

115673.01-Turnul de paza roman de la Dumitreni,locuire civila,fortificatie,sat DUMITRENI,epoca romana

Clădiri propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice(conf studiu istoric):

Conacul Schell

Ansambluri și clădiri vernaculare de valoare patrimonială, propuse pentru protecție și conservare la nivel local (conf studiu istoric):

Nr: 43,53,54,61,64,92,103,104,112,113,140,146,180,201,206,212,221

## **- Localitatea FILITELNIC**

### **Lista Monumentelor Istorice:**

**535** MS-II-a-A-15674 Ansamblul bisericii evanghelice fortificate sat FILITELNIC; comuna 98 sec. XV-XVIII  
BĂLĂUȘERI

**536** MS-II-m-A-15674.01 Biserica evanghelică sat FILITELNIC; comuna 98 sec. XV-XVIII  
BĂLĂUȘERI

**537** MS-II-m-A-15674.02 Incinta fortificată, cu turnurile sat FILITELNIC; comuna 98 sec. XV-XVIII  
BĂLĂUȘERI

**538** MS-II-m-A-15674.03 Casa parohială sat FILITELNIC; comuna 98 sec. XVII  
BĂLĂUȘERI

Clădiri propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice(conf studiu istoric):

Nr: 18,36,49,80,81,84

Ansambluri și clădiri vernaculare de valoare patrimonială, propuse pentru protecție și conservare la nivel local (conf studiu istoric):

Nr:10,17,23,30,34,45,46,50,51,67,69,70,75,76,77,78,89,90,91,92,93,99,100,101,102,104,106,107,108,111

## **-Localitatea SENEREUS**

### **Lista Monumentelor Istorice:**

**706** MS-II-a-B-15803 Ansamblul bisericii evanghelice fortificate sat SENEREUȘ; comuna sec. XVI-XIX  
BĂLĂUȘERI

**707** MS-II-m-B-15803.01 Biserica evanghelică sat SENEREUȘ; comuna 1870-1873  
BĂLĂUȘERI

**708** MS-II-m-B-15803.02 Incinta fortificată, cu turnurile sat SENEREUȘ; comuna sec. XVI-XVIII  
BĂLĂUȘERI

### **Repertoriul Arheologic National**

115691.01-Tezaurul de argint dacic de la Senereus-Depozit/tezaur,sat SENEREUS,epoca dacica,epoca romana

Clădiri propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice(conf studiu istoric):Nr 9; 124

Ansambluri și clădiri vernaculare de valoare patrimonială, propuse pentru protecție și conservare la nivel local (conf studiu istoric):

NR:8,10,11,14,29,44,46,52b,56,60,61,63,65,71,72,77,78,85,86,88,119,127,128,129,132,142,135,143,159,173,215,217,219,233,240, Gradinta, 247,248,253,256,257,258,260,261,265,268,272,274,277,280,281,283,287,297,298

## **Secțiunea I**

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 1**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

**Funcțiunea dominantă a zonei:** locuirea

- Pentru zonele existente cu alte tipuri de funcțiuni se accepta menținerea sau restructurarea acestora cu înscrierea în prevederile prezentului regulament.

**Funcțiuni complementare:**

- Instituții și servicii publice, dotări (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, turism).

- Comerț alimentar/ne-alimentar cu mărfuri de folosință curentă, de anvergura redusă.

- Mici activități de producție cu caracter artizanal, nepoluante, care nu necesită transport de mărfuri sau materii prime, ateliere meșteșugărești.

- Anexe gospodărești;

- Adăposturi de capacitate redusă pentru animale; prin capacitate redusă se înțeleg adăposturi care suportă necesarul unei singure gospodării.

- Circulații pietonale, carosabile, parcaje de capacitate mică, respectiv adaptate la spațiile permise de actuala rețea stradală.

- Spații verzi amenajate; amenajările vor lua în considerare modalitățile istorice de tratare a spațiilor publice, conform studiilor de specialitate.

- Construcții și amenajări de echipare cu utilități sau instalații, care nu afectează vizual, structural sau în oricare alt mod fondul construit.

#### **Articolul 2**

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Toate tipurile de utilizări ale construcțiilor care corespund funcțiunii zonei și care îndeplinesc condițiile prezentului regulament:

- Locuințe individuale, extinderi la clădirile existente, mansardări, cu respectarea condițiilor prevăzute la art.11;

- construcții necesare funcțiilor complementare zonei, cu respectarea condițiilor prevăzute la art.11;

- schimbarea destinației unor construcții, în conformitate cu funcțiunea dominantă a zonei sau cu funcțiunile complementare;

- De regulă lucrările de modernizare, extindere, mansardare se vor putea autoriza fără a se recurge la elaborarea P.U.Z.C.P, cu condiția încadrării în prevederile prezentului Regulament, cu respectarea art. 11 și cu avizul Ministerului Culturii; emiterea Autorizație de Construire, unde este cazul, se va realiza conform legislației referitoare la autorizarea și calitatea lucrărilor de construcții.

- Amplasarea unor construcții provizorii (chioșcuri, scene în aer liber, terase), cu respectarea condițiilor prevăzute la art.11;

- Publicitate restrânsă, permanentă sau temporară, cu respectarea condițiilor prevăzute la art.11;

- Amplasarea de rețele tehnico-edilitare, extinderea și modernizarea celor existente, numai cu condiția poziționării acestora în subteran și fără afectarea fațadelor clădirilor, vizibile dinspre domeniul public;

- Lucrări de modernizare a infrastructurii de acces, cu respectarea condițiilor prevăzute la art. 8;

### Articolul 3

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.

- Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei construite protejate;

- Se interzic următoarele utilizări:

-Unități de producție industrială/agricolă de orice tip cu excepția celor existente care menținute sau restructurate se vor conforma treptat prezentului regulament;

-Unități de prestări servicii de anvergura mare, poluante;

-Adăposturi pentru efective mari de animale;

-Amplasarea cuplată de obiective cu funcțiuni conflictuale care se pot afecta reciproc;

-Panourile publicitare amplasate în zona de protecție a monumentelor sau în zonele protejate (ansambluri, situri);

-Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

-Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

-Orice alte utilizări în afara celor care sunt permise sau care sunt permise cu anumite condiții.

### **Secțiunea II**

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

##### Articolul 4

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se va păstra parcelarul spontan existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

- Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și forma parcelelor, a parcelarului inițial.

- Se va respecta parcelarul istoric; nu se admit modificări ale parcelarului istoric, nu sunt permise modificări ale aliniamentului existent (obiectivele de utilitate publică se vor adapta la capacitatea imobilelor existente în centrul istoric). În cazul în care sunt necesare imobile de dimensiuni care depășesc ca volumetrie posibilitățile centrului istoric, se vor găsi alte amplasamente. În situații excepționale care necesită exproprieri, unificarea mai multor parcele, se va întocmi o documentație P.U.Z.C.P, cu respectarea legislației specifice.

- Se pot efectua reabilitări sau restaurări ale imobilelor cu funcțiuni publice din zona construită protejată în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

##### Articolul 5

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Se va păstra aliniamentul existent, traditional al zonei.

- Amplasarea față de drumurile publice 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 drumurile publice.

- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- Orice construcție în zona de protecție a drumurilor publice va fi autorizată numai cu condiția ca aceasta să nu influențeze bună desfășurare a circulației, și cu avizul serviciului de administrare a drumurilor publice; se interzice în zona drumurilor amplasarea panourilor de reclamă și publicitate.

#### Articolul 6

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, conform codului civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de urgență; referitor la arhitectură și gabaritul clădirilor, acestea vor trebui să respecte înălțimile maxime, planimetria și volumetria specifică zonei din care fac parte.

- Regulă generală a amplasării construcțiilor stabilește amplasarea casei de locuit spre stradă și a anexelor în interiorul parcelei, fie la limitele laterale, fie paralel cu strada, la limita posterioară a curții, respectiv a suprafeței de teren din lot destinată construcțiilor, conform indicatorilor urbanistici.

#### Articolul 7

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se va respecta orientarea existentă, conform parcelarului istoric, pentru construcțiile cu orice caracter, în afara clădirilor care sunt sedii ale instituțiilor publice și guvernamentale, care vor face obiectul unor studii de specialitate.

- Sediile instituțiilor publice sau guvernamentale vor putea fi amplasate de preferință pe vechile amplasamente, orientarea lor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat instituțiilor publice.

- În condiții excepționale datorate pierderii proprietății asupra terenului care adăpostea vechiul amplasament, calamități naturale care modifică topografia sau calitatea terenului de fundare, se va găsi, pe cât posibil, un amplasament situat în afara zonei construite protejate; dacă acest lucru nu este posibil, în situații extraordinare, amplasamentul se va stabili, numai în urma întocmirii documentațiilor de urbanism specifice (PUZCP), conform legislației în vigoare și cu respectarea art.9, 10,11.

- În toate cazurile se vor păstra distanțele conforme cu normele sanitare privind însoțirea și pe cele referitoare la intervențiile în caz de urgență.

#### Articolul 8

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică sau privată, în mod direct sau prin servitute de trecere; pentru zona construită protejată se admit și următoarele reglementari:

- Autorizarea construcțiilor este permisă după cum urmează:

- numai dacă este posibil accesul pietonal și/sau carosabil din rețeaua stradală; în anumite cazuri se poate accepta servitute de acces și, în mod excepțional fără servitute de acces, dar cu avizul unității teritoriale de pompieri

- accesele și curțile de serviciu, precum și parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public

- poziționarea concretă a construcțiilor de interes public se face prin P.U.Z.C.P., cu respectarea art. 11.

- autoritățile administrație publice locale pot stabili prin P.U.Z.C.P zone cu interdicție de construire (regim închis) dacă intervențiile asupra construcțiilor vechi sau construcțiile noi afectează sub orice formă (constructiv, vizual, sau poluează un monument, ansamblu sau sit), conform studiilor de impact aferente.

- precizările de mai sus sunt valabile și pentru amenajări exterioare, mobilier urban și orice alte intervenții menționate de legislația specifică.

#### Articolul 9

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni decât cea de locuire va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.

- Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minimum 1 loc de parcare.

- Parcajele vor fi limitate la suprafețele existente în spațiul perimetral instituțiilor sau în curțile interioare ale acestora, care vor fi amenajate pentru a prelua funcțiunea respectivă; pentru extinderea zonelor de parcaje și/sau alte amenajări complementare, se vor realiza pe baza proiectelor avizate și aprobate, conform legislației în vigoare.

#### Articolul 10

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

Regimul de înălțime al construcțiilor se va stabili după cum urmează, în conformitate cu concluziile studiului de delimitare a zonei construite protejate.

- Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

- Orice modificare a înălțimii clădirilor neclasate ca monument trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

- Construcții existente: S+P, P; se pot efectua extinderi sau mansardări în volumul podului existent, cu respectarea art. 11,16 caz în care se poate accepta, în funcție de zonificarea stabilită prin P.U.G./P.U.Z.C.P, clădiri cu regim de înălțime S+P, P, S+P+M, P+1, P+1+M; înălțimea nu poate depăși 6,0 m la cornișă și 12,0 m la coama acoperișului.

- Construcțiile noi se supun aceluiași reglementări ca și construcțiile existente care suportă mansardări sau extinderi.

- La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

- Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coama cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente.

- Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează la clădirea existentă. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.

- În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

- Sunt exceptate de la prevederile articolelor precedente:

- intervențiile asupra construcțiilor existente/construcțiile noi aparținând instituțiilor și serviciilor publice și dotărilor de interes public al căror regim de înălțime se va stabili prin studii de fezabilitate completate cu studii de însorire, dar nu va depăși P+2.

- anexele gospodărești care se reconstruiesc pe vechiul amplasament și care respectă volumetria și înălțimea construcției anterioare, în condițiile în care, acestea, în special șurile, pot avea o înălțime care depășește 12 m, și numai când acest lucru este dovedit prin relevee, imagini, fotografii.

- Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează; ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectură și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei.

## Articolul 11

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Conform prevederilor prezentului regulament aferent Planului Urbanistic General reactualizat, intervențiile de tip conservare – restaurare - restructurare în zona construită protejată vor respecta în primul rând reglementările specifice conformării tradiționale a țesutului urban pe axe istorice.

- Orice intervenție se va înscrie în specificul volumetric în tradiția de amplasare în raport cu aliniamentul și față de axul străzii și față de limitele parcelei, în continuitatea frontului și în tipul de închidere a parcelei.

Orice proiect de urbanism în intravilan, chiar de mică anvergură și înafara zonei construite protejate, va conserva legătura cu aceste axe majore ale așezării.

- Asupra imobilelor care sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice, nu se vor efectua nici un fel de intervenții, în afara celor permise de Legea 422/2001, republicată, și numai în condițiile stabilite de aceasta, sub sancțiunea legislației în vigoare.

- Imobilele cu valoare ambientală, stabilite prin studiul istoric, vor putea suferi intervenții, cu respectarea acestui regulament, în condițiile stabilite de lege pentru intervenții în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate; excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor cu valoare ambientală.

- Se va respecta caracterul zonei protejate/centrale prin menținerea poziționării tradiționale față de limitele parcelor.

- Construcțiile existente, intervențiile asupra lor precum și construcțiile noi vor conserva structura morfospațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate, prin amplasarea lor în regim subordonat caracteristicilor din vecinătățile directe și ale frontului opus; intervențiile de orice natură la locuințele individuale vor fi efectuate numai cu avizul MC.

- Nu sunt permise intervenții care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric, menționate în planșele cu patrimoniul construit, în special al celor de la fațadă; se vor păstra fronturile specifice la stradă și se va avea în vedere refacerea fronturilor dispărute; se va restaura tâmplăria originală a golurilor existente; în cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile golurilor existente, forma acestora, finisajele, inclusiv subîmpărțirile șprosurilor, materialele, etc.

- Construcțiile noi vor respecta planimetria stabilită în cadrul parcelor existente, în interiorul acestora, dar și delimitările loturilor în cadrul localității; în mod excepțional, o construcție ridicată pe mai multe parcele alăturate, va păstra, prin compoziție, aspectul inițial al ansamblului, cel cu mai multe parcele alăturate; atât finisajele, cât și aspectul exterior al construcțiilor noi se vor integra din punct de vedere ambiental fondului construit existent; se vor respecta și prelua pantele existente tradiționale ale

acoperișului, distribuția golurilor, forma și proporțiile golurilor și materialele specifice zonei.

- Detaliile arhitecturale vor respecta următoarele principii:

- Specificul restructurărilor pe imobile existente se va prelua de la cele mai bune exemple antebelice realizate în sat (adausuri, supraetajări, mansardări);

- Se vor păstra tipul de șarpante, lucarne și învelitori, tipul de streășină, tipurile de brâuri, decorații, medalioane, pavaje și socluri, precum și modelele de tâmplărie și feronerie;

- Se vor păstra tipurile și materialele tradiționale pentru împrejmuiri și porți și se vor reabilita toate porțile istorice care sunt încă păstrate;

- Nu se acceptă decât materiale de finisaj tradiționale, cu texturi și culori avizate de specialiști; abaterile de la aceste principii fiind sancționate conform legilor în vigoare.

- Orice schimbare de destinație a clădirilor și anexelor din zona construită protejată se va face numai pe baza unui proiect întocmit de un arhitect atestat MC conform legislației în vigoare, conform prevederilor legale;

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care vor fi amplasate.

Se interzice:

- Imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;

- Imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);

Utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre etc.);

- Utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);

- Utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, doar dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;

- Utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.).

- Utilizarea tablei de orice fel, a azbocimentului, țiglelor de ciment sau bituminoase și a țiglelor policrome la învelitoarea acoperișului.

- Se vor utiliza următoarele materiale:

- Pentru învelitori - țiglă ceramică solzi la monumente, clădiri ambientale și/sau în zonele stabilite prin PUZCP;

- În funcție de zonificarea stabilită prin PUZCP se pot stabili situații în care se poate utiliza țigla ceramică profilată;

- Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

- Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu substanțe insecticide și fungicide și se vor vopsi.

- Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă; se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

- În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări; se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

- Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente; coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele



tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip; coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

- Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente; elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din domeniul public.

- Pentru finisaje se vor folosi tencuieli drișcuite cu mortar pe bază de var și zugrăveli în culori de apă, se recomandă folosirea zugrăvelilor pe bază de var, cu coloranți minerali; culorile vor fi stabilite în urma unor studii de specialitate până la întocmirea și avizare unui PUZCP.

- Tâmplăria va fi de lemn natural, vopsit în culori pe bază de ulei; se pot accepta ferestre din geam termopan.

- Paleta cromatică, conformarea fațadelor, amplasarea golurilor vor fi adaptate specificului construcțiilor din zona istorică și se vor executa astfel încât să asigure unitate ansamblului, atât pentru construcțiile cu funcțiunea de locuințe, pentru anexe, cât și pentru celelalte componente ale diferitelor programe de arhitectură.

- Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura; modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

- Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

- Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și grilajelor de tip "acordeon".

- Obloanele exterioare, tradiționale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

- Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică; pentru anumite case se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinații de sticlă, pe bază de cerere/susținută cu argumente grafice.

- De asemenea se poate folosi, în cazuri excepționale, tâmplărie de tip PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn. (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul).

- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

- Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii; lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului.

- Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

- Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei; nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment sau socluri din materiale străine arhitecturii tradiționale, balcoane la stradă ș.a.

#### Reguli privind clădirile existente

- Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu/trepte exterioare, balustrade și parapeteți.

- La clădirile monument este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor.

- Clădirile cu valoare de monument trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă; în acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

- Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

- Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor; lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

#### Reguli privind clădirile noi

- Clădirile noi vor avea în vedere conceptul general care să le permită încadrarea armonioasă în contextul zonei de amplasare fără afectarea imaginii de ansamblu; alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

- Se acceptă firme de dimensiuni mici, din materiale specifice zonelor istorice, respectiv fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn; se recomandă litere volumetrice independente, iluminate din exterior, cu spoturi sau lămpi; sunt acceptate și firmele în consolă, cu condiția respectării celor prevăzute mai sus și inscripții temporare cu zugrăveală.

- Se interzic materiale iluminate strident, casete luminoase sau alte materiale nespecifice.

- Se interzice orice tip de publicitate de marcă.

#### Articolul 12

##### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Se va asigura posibilitatea racordării tuturor clădirilor la rețelele publice tehnico-edilitare existente și viitoare;

- Se va urmări desființarea stâlpilor și consolelor electrice;

- Toate cablurile și conductele aferente rețelelor edilitare vor fi amplasate subteran; instalațiile de gaz vor fi amplasate subteran, iar contoarele și regulatoarele vor fi mascate astfel încât să nu afecteze fațadele.

- Instalațiile de purificare a apei sau bazinele vidanjabile cu caracter temporar și care se vor transforma în cămine de branșament la rețelele de canalizare se vor amplasa astfel încât să nu prezinte impact negativ asupra zonei de protecție, atât din punct de vedere urbanistic, cât și al mediului.

#### Articolul 13

##### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Se vor amenaja sau, după caz, re-amenaja, cu respectarea art. 11, a avizelor și autorizației de construire, în urma unor documentații bazate pe studii de specialitate specifice.

- Spațiile urbanistice care cuprind circulații, zone verzi și zone interstițiale se vor studia integrat, în vederea obținerii unei imagini specifice tradiției locale, cu dotări și mobilier urban din materiale tradiționale (piatră, lemn, masiv vegetal); se vor studia fostele trasee pietonale ce legau vatra satului de zonele perimetrare sau mai îndepărtate de zonele de cultivare, spre a se amenaja pentru parcurgere utilitară și de agrement, inclusiv la puncte de belvedere de pe culmile înconjurătoare.

- Canalele de scurgere, sistemele de drenaj natural, rigolele și șanțurile vor fi amenajate cu piatra de rău pusă în operă după tehnică tradițională.

#### Articolul 14

##### **ÎMPREJMUIRI**

- Porțile și împrejmirile istorice vor fi păstrate, conservate și restaurate, inclusiv accesoriile metalice valoroase.

- Se va menține caracterul existent al împrejuririlor realizate din materiale tradiționale.

- Porțile și împrejuririle necorespunzătoare ca materiale și detalii, în special cele metalice, vor fi înlocuite, preluând elemente tradiționale în acord cu aspectul general al fațadei.

- La clădirile recente, neutre din punct de vedere arhitectural, precum și la clădirile noi, porțile și împrejuririle vor fi mai simple, în acord cu arhitectură fațadelor, păstrând materialele descrise mai sus; părțile de lemn vor fi vopsite în culori de ulei sau vor fi păstrate aparent, finisate mat.

- Se interzice:

- Realizarea de împrejuriri din prefabricate de beton, plase metalice sau tabla vopsită;

- Înlocuirea porților tradiționale din lemn cu cele din metal, fier forjat cu materiale plastice sau PVC cât și utilizarea porților metalice sau din PVC pentru construcții noi;

- Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejuriri transparente sau gard viu cu înălțimi care nu depășesc 1,20 m; soclurile acestor împrejuriri nu vor depăși 0,40 m

- Podurile și traversările peste cursuri de apă de importanță mică se vor reconstrui sau reabilita, când este cazul, numai în urma studiilor de specialitate și cu avizul Ministerului Culturii.

### **Secțiunea III**

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **Articolul 15**

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% pentru locuințe + anexe, alimentație publică, comerț, pensiuni, depozite, mici ateliere sau alte funcțiuni permise cf. art.1 și art.2, în raport cu suprafața parcelei destinată curții și maxim 20% în raport cu suprafața totală a terenului.

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru edificii publice este de 50%

##### **Articolul 16**

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul de utilizare a terenului pentru locuințe este de 0,8 din suprafața curții și nu mai mult de 0,6 din suprafața totală a lotului.

- Coeficientul de utilizare a terenului pentru clădire de interes public este de maxim 1,2.

## **ZONE DE INTERES ARHEOLOGIC**

**Articolul 1. Regulament de exploatare pentru zonele de interes arheologic** (cu potențial), respectiv siturile, ansamblurile și monumentele arheologice înscrise pe Lista Monumentelor Istorice (LMI) sau din Repertoriul Arheologic National (RAN), punctele de interes arheologic identificate și zonele de interes arheologic.

Acestea sunt cele evidențiate în planșele de Reglementari Urbanistice.

Sunt menționate în studiul istoric aferent Planului urbanistic General.

1.1. Siturile arheologice care sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice publicată în 2015, se află sub incidența Legii 422/2001,

republicată, fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.

1.2. Pentru punctele cu patrimoniu arheologic identificat înscrise în Repertoriul Arheologic Național, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului său a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.

1.3. Zonele de interes arheologic se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați MC, că sunt necesare, în interiorul lor, cercetări arheologice preventive, de salvare sau sistematice;

1.4. Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare – defrișări, exploatări ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatări miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub - sau supraaterane fără o cercetare arheologică prealabilă.

1.5. Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus;

1.6. Toate aceste observații, detaliate, se constituie în mod obligatoriu într-un Regulament pentru siturile arheologice, ca parte integrantă a prezentului regulament.

## Art.2. Dispoziții tranzitorii și finale

1. Regulamentul de exploatare pentru zonele de interes arheologic (cu potențial) – descoperite pe șantierul centurii ocolitoare Tg. Mures-Ernei, face parte integrală din Regulamentul de urbanism pentru zonele de protecție ale monumentelor istorice, com. Livezeni, până la întocmirea documentațiilor de specialitate conform legislației în vigoare.

## **2. Zona Isd-zona centrală conținând instituții și servicii publice-dotari**

### **GENERALITĂȚI**

Zona este ocupată în principal cu funcțiuni specifice zonei centrale dotări și servicii de interes public și general, locuire individuală, locuire colectivă . Funcțiunile ocupă un țesut parcellar specific zonelor rurale, dezvoltat în principal perpendicular pe căile principale de acces.

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Intervențiile ce au ca scop restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării contextului urban . Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor urmări ameliorarea imaginii tradițional contemporane a localității în concordanță cu specificul și caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternative , reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea spațiilor plantate și a mobilierului urban.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga localitate.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau se realizează noi spații publice.

### **SECȚIUNEA I**

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Articolul 1**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Funcțiuni de locuire
- Funcțiuni de cult și amenajări aferente
- Funcțiuni sportive și de petrecere a timpului liber
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

##### **Articolul 2**

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

-Existența pe o parcelă a mai multor funcțiuni din categoria celor admise, cu condiția evitării eventualelor disfuncții pentru funcțiunea de locuire.

Desfasurarea activitatilor pe parcele situate in zona centrala cu conditia depozitarii utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcțiune acestea să producă un nivel de zgomot insesizabil pentru vecinătăți și să nu fie vizibile din domeniul public.

- Activități agricole (agricultură, legumicultură, plantații de pomi fructiferi, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicele, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau alt tip de disfuncții pentru vecinătăți

- depozitarea utilajelor și a materialelor folosite pentru desfășurarea acestor activități să se realizeze în interiorul clădirilor

### Articolul 3

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni;

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile sau de pe parcelele adiacente sau din spații publice;

- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- Activități de creștere a animalelor, de tip comercial sau care prin natura lor pot afecta vizual, fonic sau olfactiv parcelele învecinate;

### **SECȚIUNEA II**

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

### Articolul 4

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și prevederile cap.III art. 7 din prezentul regulament.

- Pentru parcelele aparținând țesutului parcellar tradițional care nu se încadrează în reglementările stabilite în paragraful anterior se recomandă elaborarea de documentații de urbanism, pentru justificarea posibilității mobilării parcelei și a desfășurării optime a activităților propuse, fără stânjenirea vecinilor sau afectarea domeniului public.

- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afara celei de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prevederilor prezentului regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta.

- Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea și o formă regulată.

- Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

## Articolul 5

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- În situațiile în care există alinieri unitare ale construcțiilor vecine (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate - stânga și dreapta), noile construcții se vor retrage față de aliniament cu aceeași distanță ca și construcțiile vecine.

- În situațiile în care ambele construcții vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse la stradă (aliniera construcțiilor coincide cu aliniamentul), noile construcții se vor dispune de asemenea la stradă.

- În situațiile în care nu există alinieri unitare ale construcțiilor vecine noile construcții se vor dispune aliniat cu una dintre construcțiile vecine.

- În situațiile în care nu există construcții pe loturile vecine, retragerea minimă de la aliniament a noii construcții este de 5,0 m.

- Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (zona de construibilitate), care are o adâncime de maxim 40,0 m. Fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată nu va depăși 25 mp.

- Nu se permite realizarea unei a doua construcții pe aceeași parcelă, în afara zonei de construibilitate .

- În interiorul zonei de construibilitate ,la limita posterioara ,pe o adancime de max.7,0 m,se pot amplasa pe parcelă, cu retrageri conform Codului civil față de limitele laterale de proprietate,clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția ca acestea să aibă, un singur nivel suprateran, înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m și fațade laterale fără goluri.

- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public; în aceste situații se vor elabora studii de inserție ale obiectului de arhitectură cu amenajările aferente bazate pe analiza situației existente și a contextului urban care să detalieze conceptul.

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

## Articolul 6

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 30,0 m, măsurată de la aliniament. Pe latura opusă a parcelei, construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,0 m , noua construcție se va retrage de la această limită de proprietate cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m. (această reglementare se poate aplica doar pe una din laturile parcelei)

- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mare de 2,0 m, noua construcție se va putea retrage de la limita parcelei conform Codului civil. (această reglementare se poate aplica doar pe una din laturile parcelei).

- În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală.

- Pentru toate parcelele:

- retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m.

- în determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii;

- În toate cazurile se va avea în vedere și modul tradițional de construire a zonei.

Articolul 7

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,0 m.

Articolul 8

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin servitute de trecere.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și pentru garaje/parcaje.

- Pentru dotările și serviciile de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor folosi preponderent materiale și soluții permeabile.

Articolul 9

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.

- Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 150 mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp; pentru locuințele unde se desfășoară activități meșteșugărești, manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj.

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate.



- Se vor amenaja de către administrația publică areale speciale de parcaje, pentru a asigura spațiile publice de parcare pentru vizitatori în zona centrală.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- În cazul în care pe parcelele private nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale posibilitatea amenajării unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală, pe o rază de max.250,0 m.

#### Articolul 10

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Înălțimea maximă a construcțiilor în funcție de terenul de amplasare este de D+P+M.
- H maximă la cornișă: 6,0 m
- H maximă la coamă: 9,0 m
- Pentru construcții aparținând instituțiilor și serviciilor publice și dotărilor de interes public, regimul maxim de înălțime se va stabili prin studii de fezabilitate completate cu studii de insorire, dar nu va depăși P+2.

#### Articolul 11

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural (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 construcțiilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă centrală.
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade; se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă; cornișele vor fi de tip urban.
- Șarpanta va fi acoperită cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii (brun roscat, alte culori naturale) sau tablă lisă fălțuită în nuanțe gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei rurale – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)
- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului); se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise.
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea lemnului; se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn); pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Se vor avea în vedere principiile estetice ilustrate în prezentul RLU.

#### Articolul 12

##### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de echipamente rezolvate în sistem individual care respectă în totalitate condițiile impuse de legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului / investitorului.

- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul de colectare a apelor menajere uzate.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se recomandă dirijarea apelor meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și evitarea impermeabilizării terenului peste minimumul necesar (accese, alei, trotuare etc.)

- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;

- Se interzice dispunderea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

#### 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%; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă) vizibilă din spațiul public .

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii maturi existenți având peste 5.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 50,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 arbori în schimb în perimetrul parcelei.

- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, în scopul optimizării costurilor de întreținere.

#### Articolul 14

##### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn, metal);

- Tratatamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU.

- Parcelele ocupate cu institutii publice, dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale și biserici, se recomandă sa nu fie împrejmuite către domeniul public (stradă);terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public; dacă totuși împrejmuirea este necesară, se recomanda realizarea unui gard viu.

- Împrejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maxima de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă , realizată din grilaj metalic,lemn sau într-un sistem similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației; înălțimea maxima a împrejmirilor la stradă va fi de 1,8 m; împrejmirile vor putea fi dublate de gard viu;

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.

-Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al împrejmirilor alăturate;

- Porțile împrejmirilor situate in aliniament se vor armoniza cu împrejmuirea;

- Porțile împrejmirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

### **Secțiunea III**

## **POSSIBILITĂȚI 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 50%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

### Articolul 16

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.6.

- Pentru construcții aparținând instituțiilor publice și dotărilor de interes public, CUT-ul maxim nu va depăși 1,0.

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,80 m).

### **3.Zona LI-zona de locuințe individuale pe parcelar predominant tradițional**

#### **GENERALITĂȚI**

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție. Funcțiunea de locuire ocupă un țesut parcelar specific zonelor rurale, cu lățimi reduse și adâncimi mari ale loturilor, țesut parcelar dezvoltat în principal perpendicular pe căile principale de circulație.

#### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Intervențiile ce au ca scop restructurarea integrală sau parțială a uneia sau a mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării contextului urban . Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

#### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor urmări ameliorarea imaginii tradițional contemporane a localității în concordanță cu specificul și caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternative , reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea spațiilor plantate și a mobilierului urban.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga localitate.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau se realizează noi spații publice.

#### **Sectiunea I**

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Articolul 1**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de locuire

##### **Articolul 2**

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se permite realizarea de noi construcții în zonă sau conversia funcțională a locuințelor în funcțiuni compatibile cu locuirea:
  - Funcțiuni administrative
  - Funcțiuni de cultură
  - Funcțiuni de învățământ
  - Funcțiuni de sănătate
  - Funcțiuni de cult
  - Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - să nu producă poluare fonică, olfactivă sau vizuală în raport cu vecinătățile
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

- Funcțiuni de turism și agroturism cu condiția să nu producă poluare fonică , olfactivă sau vizuală în raport cu vecinătățile
- Funcțiuni sportive cu condiția să nu producă poluare fonică în raport cu vecinătățile
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

În aceste situații pentru conversia funcțională și extinderea imobilelor existente, la eliberarea autorizației de construire se pot solicita studii de inserție bazate pe analiza contextului urban, în scopul asigurării coerenței imaginii zonei de amplasare și a bunei funcționalități în relație cu zonele rezidențiale adiacente;

- Amenajări aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică în raport cu vecinătățile

- Activități agricole (agricultură, pomicultură, legumicultură, creșterea de animale mici, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicele, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică

- depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării acestor activități să se realizeze în interiorul construcțiilor

- pentru activitățile de creștere a animalelor (altele decât cele pentru folosință proprie), se va obține acordul vecinilor direcți.

- Pentru toate activitățile permise (în afară de cea de locuire) care se vor desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

### Articolul 3

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise .

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile de pe parcelele adiacente sau din spațiile publice .

- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **Secțiunea II**

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

### Articolul 4

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și prevederile cap.III art. 7 din prezentul regulament.

- Pentru parcelele aparținând țesutului parcellar tradițional care nu se încadrează în reglementările stabilite prin paragraful anterior se vor elabora analize ale contextului urban care includ parcelele vecine, pentru justificarea posibilității mobilării parcelei și a desfășurării optime a activităților propuse, fără stânjenirea vecinilor sau afectarea domeniului public.

- Parcelele care pe lângă funcțiunea de locuire adăpostesc și alte funcțiuni admise în zonă, cât și parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise în zonă decât locuirea, vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 18,0m.

- Pentru parcelele care adăpostesc funcțiuni turistice suprafața minimă a lotului este de 2000 mp și front la stradă de minim 20,0 m.

- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afară de cea de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prezentului regulament și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea și o formă regulată.

- Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

#### Articolul 5

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- În situațiile în care există alinieri unitare ale construcțiilor vecine (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate - stânga și dreapta), noile construcții se vor retrage față de aliniament cu aceeași distanță ca și construcțiile vecine.

- În situațiile în care ambele construcții vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse la stradă (aliniera construcțiilor coincide cu aliniamentul), noile construcții se vor dispune de asemenea la stradă.

- În situațiile în care nu există alinieri unitare ale construcțiilor vecine, atunci noile construcții se vor dispune aliniat cu una dintre construcțiile vecine.

- În situațiile în care nu există construcții pe loturile vecine, retragerea minimă de la aliniamentul noii construcții este de 5,0 m.

- Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă străzii (zona de construibilitate), care are o adâncime de maxim 40,0 m.; fac excepție de la această reglementare amenajările cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată nu va depăși 25,0 mp.

- Nu se permite realizarea unei a doua construcții pe aceeași parcelă, în afara zonei de construibilitate .

- În interiorul zonei de construibilitate ,la limita posterioară pe o adâncime de max.7 m, se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri conform Codului civil față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția ca acestea să aibă, un singur nivel suprateran, înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m și fațade laterale fără goluri.

- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public; în aceste situații se vor elabora studii de inserție ale obiectului de arhitectură cu amenajările aferente bazate pe analiza situației existente și a contextului urban care să detalieze conceptul.

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

## Articolul 6

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, construcțiile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 20,0 m, măsurată de la aliniament; pe latura opusă a parcelei, construcțiile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,0 m, noua construcție se va retrage de la această limită de proprietate cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m. (această reglementare se poate aplica doar pe una din laturile parcelei)

- În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate, construcția învecinată e situată la o distanță mai mare de 2,0 m, noua construcție se va putea retrage de la limita parcelei conform Codului civil. (această reglementare se poate aplica doar pe una din laturile parcelei).

- În cazul restructurării/extinderii/etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală.

- Pentru toate parcelele:

- retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m.

- în determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

- În toate cazurile se va avea în vedere și modul tradițional de construire a zonei

## Articolul 7

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,0 m.

## Articolul 8

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin servitute de trecere.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje/parcaje.

- Pentru dotările și serviciile de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu

Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor folosi preponderent materiale și soluții permeabile.

#### Articolul 9

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.

- Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 150 mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp; pentru locuințele unde se desfășoară activități meșteșugărești, manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj.

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcările publice amenajate.

- Se vor amenaja de către administrația publică areale speciale de parcaje, pentru a asigura spațiile publice de parcare pentru vizitatorii zonelor rezidențiale.

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997

- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.

- În cazul în care pe parcelele private nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale posibilitatea amenajării unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare de la administrația locală pe o rază de max.250 m.

#### Articolul 10

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Înălțimea maximă a construcțiilor, în funcție de terenul de amplasare este de D+P+M.

- H maximă la cornișă: 6,0 m

- H maximă la coamă: 9,0m

- Pentru construcții aparținând instituțiilor publice și dotărilor de interes public, regimul maxim de înălțime se va stabili prin studii de fezabilitate, completate cu studii insorire, dar nu va depăși P+2.

#### Articolul 11

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural (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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă rezidențială.

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade; se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă; cornișele vor fi de tip urban.



- Șarpanta va fi acoperită cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii, brun roșcat, alte culori naturale, sau tablă lisă fălțuită în nuanțe gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.

- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit; se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)

- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului); se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise.

- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea lemnului; se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn); pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Se vor avea în vedere principiile estetice ilustrate în prezentul RLU.

## Articolul 12

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de echipamente rezolvate în sistem individual care respecta în totalitate condițiile impuse de legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului / investitorului.

- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul de colectare a apelor menajere uzate.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se recomandă dirijarea apelor meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și evitarea impermeabilizării terenului peste minimumul necesar (accese, alei, trotuare etc.)

- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;

- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

#### 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%; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă) vizibilă din spațiul public .

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp.

- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii maturi existenți având peste 5,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 50,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 arbori în schimb în perimetrul parcelei;

Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, în scopul optimizării costurilor de întreținere.

#### Articolul 14

##### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale : piatră, lemn, metal);

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului regulament..

- Parcelele ocupate cu instituții publice, dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale și biserici, se recomandă să nu fie împrejmuite către domeniul public (stradă); terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public; dacă totuși împrejmuirea este necesară, se recomandă realizarea unui gard viu.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă , realizată din grilaj metalic, lemn sau într-un sistem similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m; împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu.

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.

- Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al împrejmuirilor alăturate.

- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

#### **Secțiunea III**

##### **POSSIBILITĂȚI 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 30%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

## Articolul 16

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.6.
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.
- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,80$  m).

## **4.Zona LI+LV-zona de locuințe /locuințe de vacanță situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă**

### **GENERALITĂȚI**

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică zonelor rurale, însoțită de grădini cultivate sau activități de petrecere a timpului liber la sfârșit de săptămână. Funcțiunea de locuire ocupă un țesut parcellar adaptat terenurilor denivelate de versant.

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Intervențiile ce au ca scop restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dintre mediul natural și cel antropic. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile/corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

Intervențiile în zone construite rezervate pentru acest tip de funcțiuni, în condițiile inexistenței infrastructurii de acces și echipare necesită întocmirea de documentații de urbanism (PUZ) care vor reglementa o procedură de urbanizare; autorizarea executării construcțiilor este permisă după finalizarea procedurii de urbanizare.

PUZ-urile vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțiile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor urmări înscrierea acestuia în peisajul local, în concordanță cu specificul și caracterul zonei, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea spațiilor plantate și a mobilierului urban.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga localitate.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau se realizează noi spații publice.

### **Secțiunea I**

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Articolul 1

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de locuire/locuire de vacanță

Articolul 2

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni de turism și agroturism cu condiția să nu producă poluare fonică , olfactivă sau vizuală în raport cu vecinătățile
- Funcțiuni sportive cu condiția să nu producă poluare fonică în raport cu vecinătățile

- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

În aceste situații pentru conversia funcțională și extinderea imobilelor existente, la eliberarea autorizației de construire se pot solicita studii de inserție bazate pe analiza contextului urban, în scopul asigurării coerenței imaginii zonei de amplasare și a bunei funcționalități în relație cu zonele rezidențiale adiacente;

- Amenajări aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică în raport cu vecinătățile

- Activități agricole (agricultură, pomicultura, legumicultură, creșterea de animale mici, viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică

- depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării acestor activități să se realizeze în interiorul construcțiilor

- pentru activitățile de creștere a animalelor (altele decât cele pentru folosință proprie), se va obține acordul vecinilor direcți.

- Pentru toate activitățile permise (în afară de cea de locuire) care se vor desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

### Articolul 3

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise .

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile de pe parcelele adiacente sau din spațiile publice .

- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **Secțiunea II**

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

### Articolul 4

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și prevederile cap.III punctul 7 din prezentul regulament.

- Parcelele pentru funcțiunea de locuire/locuire de vacanță precum și cele care adăpostesc și alte funcțiuni admise în zonă, cât și parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise în zonă decât locuirea, vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 18,0m.

- Pentru parcelele care adăpostesc funcțiuni turistice suprafața minimă a lotului este de 2000 mp și front la stradă de minim 20,0 m.

- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afară de cea de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prezentului regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea și o formă regulată.

#### Articolul 5

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- În situațiile în care există alinieri unitare ale construcțiilor vecine (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate - stânga și dreapta), noile construcții se vor retrage față de aliniament cu aceeași distanță ca și construcțiile vecine.

- În situațiile în care ambele construcții vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse la stradă (aliniera construcțiilor coincide cu aliniamentul), noile construcții se vor dispune de asemenea la stradă.

- În situațiile în care nu există alinieri unitare ale construcțiilor vecine, atunci noile construcții se vor dispune aliniat cu una dintre construcțiile vecine.

- În situațiile în care nu există construcții pe loturile vecine, retragerea minimă de la aliniamentul noii construcții este de 5,0 m.

#### Articolul 6

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală.

- Pentru toate parcelele:

- retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m.

- în determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

#### Articolul 7

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,0 m.

#### Articolul 8

##### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin servitute de trecere.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje/parcaje.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor folosi preponderent materiale și soluții permeabile.

#### Articolul 9

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni decât cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.
- Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 150 mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 150 mp.
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcările publice amenajate.
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### Articolul 10

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Înălțimea maximă a construcțiilor , în funcție de terenul de amplasare este de D+P sau P+M
- H maximă la cornișă: 5,5 m
- H maximă la coamă: 9,0m

#### Articolul 11

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural(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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă rezidențială .
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade; se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.
- Șarpanta va fi acoperită cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii, brun roșcat ,alte culori naturale ,sau tablă lisă fălțuită în nuanțe gri,fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori .
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.

- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit; se vor evita materialele cu texturi neadevrate (plăci de tablă ondulată, policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)

- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului); se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise.

- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea lemnului; se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn); pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Se vor avea în vedere principiile estetice ilustrate în prezentul RLU.

## Articolul 12

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de echipamente rezolvate în sistem individual care respecta în totalitate condițiile impuse de legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului / investitorului.

- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul de colectare a apelor menajere uzate.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se recomandă dirijarea apelor meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)

- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;

- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

## 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%; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă) vizibilă din spațiul public .



- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp.

- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii maturi existenți având peste 5,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 50,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 arbori în schimb în perimetrul parcelei;

Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, în scopul optimizării costurilor de întreținere.

#### Articolul 14

##### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale : piatră, lemn, metal);

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului regulament.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maxima de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă , realizată din grilaj metalic, lemn sau într-un sistem similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației; înălțimea maxima a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m; împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu.

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.

- Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al împrejmuirilor alăturate.

- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

#### **Secțiunea III**

### **POSSIBILITĂȚI 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 15%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

#### Articolul 16

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.15.

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,80 m).

## **5.Zona M-zona mixtă de servicii și activități de producție mici**

### **GENERALITĂȚI**

Zona cuprinde activități de servicii și mici unități de producție nepoluante, și se compune din terenuri ocupate sau rezervate pentru activități de servicii (activități manageriale, comerciale și tehnice de cercetare distribuție, expunere și comercializare precum și alte tipuri de servicii pentru salariați și client) și pentru activități de producție de anvergură redusă.. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile diferite sau în profile de servicii cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități de servicii și producție mică.

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru a fi construibile, parcelele pentru servicii mixte și mica producție nou definite prin documentații de urbanism vor avea o suprafață de minim 1000 mp, un front la stradă de minim 25,0 m, retrageri laterale de minim 5,0 m, iar retragere de la stradă și retragere posterioară de minim 10,0 m.

Intervențiile ce au ca scop restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării contextului urban; nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

Intervențiile importante în zone deja construite, vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare și vor fi reglementate prin documentații de urbanism ce vor viza o unitate / un grup de unități economice care vor include și detalia prevederile prezentului regulament.

Intervențiile în zone construite rezervate pentru acest tip de funcțiuni, în condițiile inexistenței infrastructurii de acces și echipare necesită întocmirea de documentații de urbanism (PUZ) care vor reglementa o procedură de urbanizare; autorizarea executării construcțiilor este permisă după finalizarea procedurii de urbanizare.

PUZ-urile vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

- Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor urmări ameliorarea imaginii tradițional contemporane a localității în concordanță cu specificul și caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea spațiilor plantate și a mobilierului urban.

Pentru modernizarea/extinderea rețelei de străzi se vor aplica profile transversale unitare, specifice pentru zona de servicii și mică producție ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei; profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament (lățime de minim 1.00 m pentru zona verde plantată) , trotuare de minim 1,20 m lățime și trasee pentru deplasări alternative separate sau comune cu cele rutiere, în funcție de posibilități.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate/se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

## **Sectiunea I**

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### Articolul 1

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de servicii de interes general
- Funcțiuni de producție de anvergură redusă
- Funcțiuni terțiare
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

#### Articolul 2

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni sportive
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber

cu condiția elaborării de studii de inserție bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, în scopul asigurării coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele adiacente;

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile de pe domeniul public.

- Desfășurare activităților pe parcelele situate în zonă pentru servicii și activități productive de anvergură redusă cu condiția depozitării utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente în interiorul parcelei, în spații amenajate, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

#### Articolul 3

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **Sunt interzise:**

- Orice utilizări, altele decât cele admise .
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile de pe parcelele adiacente sau din spațiile publice;
- Activități de creștere comercială a animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

## **Secțiunea II**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### Articolul 4

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și prevederile cap.III art. 7 din prezentul regulament.

- Parcelele cu destinație de servicii mixte și mica producție vor îndeplini în plus cumulativ următoarele condiții:

- au front la stradă cu o lungime de minim 25,0 m
- au suprafața parcelei de minim 1000 mp
- au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei,

- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de funcțiuni admise cu conditionari în zonă, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor (suprafața minimă de 2000 mp), cu respectarea prezentului regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se solicită elaborarea de studii de inserție bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela.

- Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

#### Articolul 5

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Retragera de la aliniament a construcțiilor se poate detalia pe bază de documentații de urbanism dar nu va fi trasată la mai puțin de 10,0 m față de aliniament.

- Pentru parcelele de colț, alinierea construcțiilor se va realiza față de ambele aliniamente.

- Pentru dezvoltările dispuse adiacent drumurilor naționale, județene, comunale alinierea construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv menționată în Dispozițiile Generale din prezentul Regulament în funcție de avizul administratorului de drum.

- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public; în aceste situații se vor elabora studii de inserție ale obiectivului de arhitectură cu amenajările aferente bazate pe analiza situației existente și a contextului urban care să detalieze conceptul.

#### Articolul 6

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragera egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 m.

- Retragera la limita posterioară a parcelei va fi de minim 10,0 m.

#### Articolul 7

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerintelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă , în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/ sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

#### Articolul 8

##### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 5,0 m dintr-o circulație publică în mod direct.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și pentru garaje/parcaje.
- Pentru dotările și serviciile de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor folosi materiale și soluții permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.

#### Articolul 9

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcările publice amenajate.
- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau 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.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### Articolul 10

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor ,in funcție de terenul de amplasare este D+P (un nivel specific construcțiilor de servicii sau mica producție , sau D+P+1 (un nivel specific halelor de producție și un nivel administrativ), conform proiectului tehnic de specialitate, dar nu mai mult de 13,0 m.
- Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+2, dar nu mai mult de 10,0 m la cornișă, pentru clădiri de birouri/ corpuri administrative, și pentru funcțiunile

admise cu condiționări, conform proiectelor de specialitate elaborate și aprobate conform legii.

#### Articolul 11

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural (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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă de servicii și mică producție.

- Se interzice realizarea de pașizi arhitecturale.

- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 de grade; se recomandă realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.

- Șarpantele vor fi acoperite cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii (brun roșcat, alte culori naturale) sau tablă lisă fâltuită în nuanțe gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.

- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei de amplasare și programului funcțional – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit; se vor evita materialele cu texturi neadecvate (policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)

- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului); se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise.

- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn); pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Se vor avea în vedere principiile estetice ilustrate în prezentul RLU.

#### Articolul 12

##### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de echipamente rezolvate în sistem individual care respecta în totalitate condițiile impuse de legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.

- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se recomandă dirijarea apelor meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.).

- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet).

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

#### Articolul 13

##### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment, minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

Se vor prevedea plantații înalte de arbori și arbuști cu o lățime de minim 3,0 m de spațiu plantat perimetral, care să formeze o perdea de protecție în raport cu vecinătățile ocupate cu alte tipuri de funcțiuni ,pentru funcțiunile de servicii și de mică producție.

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, in scopul optimizarii costurilor de întreținere.

#### Articolul 14

##### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materiale conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale : piatră, lemn, metal).

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU.

- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

- Împrejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmirii fiind semi-transparentă (maxim 70% suprafață opacă), realizată din grilaj metalic, lemn sau într-un sistem similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmirilor la stradă va fi de 1,8 m; împrejmirile vor putea fi dublate de gard viu;

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.

- Parcelele ocupate cu utilizările admise cu condiționări, se recomandă a fi lipsite de împrejmiri către domeniul public (stradă); terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public; dacă totuși împrejmuirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în garduri semi-transparente (maxim 70% suprafață opacă) cu înălțime maximă de 1,20 m, din care 0,40 m soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu.

### **Secțiunea III**

#### **POSSIBILITĂȚI 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%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

##### Articolul 16

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0,7

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.



## **6.Zona I -zona activităților productive, de depozitare**

### **GENERALITĂȚI**

Zonă de activități de producție cu profil neagricol nepoluante și funcțiuni complementare se compune din terenuri ocupate sau rezervate pentru activități productive de bunuri care includ toate categoriile de activități de producție cu profil divers, depozitare și funcțiuni conexe care cuprind activități manageriale, comerciale și tehnice pentru producție, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii ,cu același profil pentru salariați și clienți; din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, sau se află în proces de restructurare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare dezvoltări.

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Intervențiile ce au ca scop restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării contextului urban.

Intervențiile importante în zone deja construite, vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri/corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare și vor fi reglementate prin documentații de urbanism ce vor viza o unitate/un grup de unități economice și care vor include și detalia prevederile prezentului regulament.

Intervențiile în zone neconstruite rezervate pentru acest tip de funcțiuni, în condițiile inexistenței infrastructurii de acces și echipare necesită întocmirea de documentații de urbanism (PUZ) care vor reglementa o procedură de urbanizare; autorizarea executării construcțiilor este permisă după finalizarea procedurii de urbanizare.

PUZ-urile vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile/corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

Pentru a fi construibile parcelele pentru unități de producție și depozitare nou definite prin documentații de urbanism vor avea o suprafață de minim 1.000 mp, un front la stradă de minim 25,0 m, retrageri laterale de minim 5,0 m iar retragerea de la stradă și retragerea posterioară de minim 10,0 m.

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Spațiul public în zonele aferente terenurilor pe care funcționează unitățile cu profil de producție va fi protejat prin conformarea adecvată a profilelor stradale, a împrejmuirilor (inclusiv a porților de acces) și a plantațiilor de pe domeniul public și din spațiul parcelelor ocupate cu funcțiuni economice.

Profilele stradale vor cuprinde plantații de aliniament, spațiile verzi de pe parcele vor participa vizual la decorarea zonelor publice și vor masca elemente tehnologice ce nu trebuie să fie vizibile de pe domeniul public.

## **Sectiunea I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### Articolul 1

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de producție cu profil industrial și de depozitare
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

#### Articolul 2

##### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt conforme cu prevederile legislației în vigoare și descris la Cap. II, art.4.

- Amplasarea de activități de producție industrială sau de depozitare, cu condiția ca perimetral, toate parcelele să aibă o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de minim 3,0 m, în interiorul căreia se vor planta în două rânduri copaci de talie mare și arbuști de talie mijlocie (conifere și foioase).

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public.

- Instalații tehnologice cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din spațiul public.

- Desfășurare activităților pe parcelele situate în zonă pentru unități de producție industrială și de depozitare cu condiția depozitării utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente în interiorul parcelei, în spații amenajate, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

#### Articolul 3

##### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise .

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile de pe parcelele adiacente sau din spații publice .

- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- Depozitare de deșeuri de orice tip , în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecție a mediului în vigoare.

#### **Secțiunea II**

##### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### Articolul 4

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și prevederile cap.III art. 7 din prezentul regulament.

- Parcelele cu destinație de producție cu profil neagricol și depozitare vor îndeplini în plus următoarele condiții:

- au front la stradă cu o lungime de minim 25,0 m
- au suprafața parcelei de minim 1.000 mp

- au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- Suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prezentului regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta.
- Se recomandă elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să detalieze din punct de vedere urbanistic mobilarea parcelei.

#### Articolul 5

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 10,0 m.

#### Articolul 6

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 10,0 m.

#### Articolul 7

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerintelor tehnologice de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate .
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

#### Articolul 8

##### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 5,0 m dintr-o circulație publică în mod direct.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și pentru depozite/garaje/ parcaje.
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- Se vor amenaja accesesele din drumurile publice pe o distanță de minim 25,0 m în interiorul parcelei, pentru a preveni murdărirea drumurilor publice
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru amenajările cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale și soluții permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice

#### Articolul 9

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, Anexa 5.

- Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul incintei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### Articolul 10

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi parter (în volumul general poate fi inclus un nivel parțial pentru anexe) conform proiectului tehnic de specialitate sau P+1 (un nivel specific tehnologiei halelor de producție și un nivel administrativ) dar nu mai mult de 15,0 m.

Pentru corpuri de clădiri administrative sau funcțiuni conexe compatibile înălțimea maximă admisibilă va fi P+2 dar nu mai mult de 10,0 m la cornișă.

#### Articolul 11

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural (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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei (producție și depozitare).

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale.

- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 de grade; se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.

- Șarpantele vor fi acoperite cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii (brun roșcat, alte culori naturale) sau tablă lisă fălțuită în nuanțe gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.

- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei de amplasare și programului funcțional – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit; se vor evita materialele cu texturi neadecvate (policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)

- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului); se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise.

- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se recomandă utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn); pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Se vor avea în vedere principiile estetice ilustrate în prezentul RLU.

#### Articolul 12

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de echipamente rezolvate în sistem individual care respectă în totalitate condițiile impuse de legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.

- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se recomandă dirijarea apelor meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.).

- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet).

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

- Gestionarea tuturor materialelor necesare / rezultate în urma activității de producție/depozitare va fi făcută în conformitate cu legislația de protecția mediului și sănătatea populației, unitățile fiind obligatoriu dotate cu sisteme tehnico-edilitare necesare diverselor tipuri de activități desfășurate (stații de epurare / pre-epurare, stații filtrare, platforme de depozitare etc.)

#### Articolul 13

#### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, amplasate astfel încât să participe la

agrementarea spațiului public; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

- Perimetral, toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de minim 3,0 m, în interiorul căreia se vor planta două rânduri de copaci de talie mare și arbuști de talie mijlocie (esența conifere și foioase).

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

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări.

- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, în scopul optimizării costurilor de întreținere.

#### Articolul 14

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materiale naturale conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale : piatră, lemn, metal).

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU.

- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (max.70% suprafață opacă), realizată din grilaj metalic, lemn sau într-un sistem similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu.

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.

#### **Secțiunea III**

#### **POSSIBILITĂȚI 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%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

##### Articolul 16

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.7.

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

## **7.Zona A-zona unități de producție agricolă/zootehnică**

### **GENERALITĂȚI**

Zonă de activități de producție cu profil agricol nepoluante și funcțiuni complementare se compune din terenuri ocupate sau rezervate pentru activități productive de bunuri care include toate categoriile de activități cu profil agricol și funcțiuni conexe care cuprind activități manageriale, comerciale și tehnice pentru producție, cercetare, servicii cu același profil pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți; din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, sau se află în proces de restructurare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare dezvoltări.

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Intervențiile ce au ca scop restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării contextului urban.

Intervențiile importante în zone deja construite, vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri/corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea/adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare și vor fi reglementate prin documentații de urbanism ce vor viza o unitate/un grup de unități economice și care vor include și detalia prevederile prezentului regulament.

Intervențiile în zone neconstruite rezervate pentru acest tip de funcțiuni, în condițiile inexistenței infrastructurii de acces și echipare necesită întocmirea de documentații de urbanism (PUZ) care vor reglementa o procedură de urbanizare; autorizarea executării construcțiilor este permisă după finalizarea procedurii de urbanizare.

PUZ-urile vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile/corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

Pentru a fi construibile parcelele pentru producție agricolă/zootehnică nou definite prin documentații de urbanism vor avea o suprafață de minim 2.000 mp, un front la stradă de minim 25,0 m, retrageri laterale de minim 5,0 m iar retragerea de la stradă și retragerea posterioară de minim 10,0 m

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Spațiul public în zonele aferente terenurilor pe care funcționează unitățile de producție agricolă/zootehnică va fi protejat prin conformarea adecvată a profilelor stradale, a împrejmirilor (inclusiv a porților de acces) și a plantațiilor de pe domeniul public și din spațiul parcelelor ocupate cu funcțiuni economice.

Profilele stradale vor cuprinde plantații de aliniament, spațiile verzi de pe parcele vor participa vizual la decorarea zonelor publice și vor masca elemente tehnologice ce nu trebuie să fie vizibile de pe domeniul public.

## **Sectiunea I**

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 1**

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni Agricole/zootehnice
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

#### **Articolul 2**

##### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt conforme cu prevederile legislației în vigoare și descris la Cap. II, art.4.

- Funcționarea unităților cu profil agrozootehnic este condiționată de respectarea distanțelor minime de protecție sanitară, conform Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 127 din 21.02.2014 cu modificările și completările ulterioare.

- Amplasarea de activități de producție agricolă/zootehnică sau de depozitare, cu condiția ca perimetral, toate parcelele să aibă o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de minim 3,0 m, în interiorul căreia se vor planta în două rânduri copaci de talie mare și arbuști de talie mijlocie (conifere și foioase).

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public.

- Instalații tehnologice cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din spațiul public.

- Desfășurare activităților pe parcelele situate în zonă pentru unități de producție agricolă/zootehnică cu condiția depozitării utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente în interiorul parcelei, în spații amenajate, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

#### **Articolul 3**

##### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise .

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile de pe parcelele adiacente sau din spații publice .

- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- Depozitare de deșeuri animale, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecție a mediului în vigoare.

## **Secțiunea II**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Articolul 4**

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și prevederile cap.III art. 7 din prezentul regulament.



- Parcelele cu destinație de producție agricolă/zootehnică nepoluantă vor îndeplini în plus următoarele condiții:
  - au front la stradă cu o lungime de minim 25,0 m
  - au suprafața parcelei de minim 2.000 mp
  - au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- Suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prezentului regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta.
- Se recomandă elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să detalieze din punct de vedere urbanistic mobilarea parcelei.

#### Articolul 5

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 10,0 m.

#### Articolul 6

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 10,0 m.

#### Articolul 7

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate .
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

#### Articolul 8

##### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 5,0 m dintr-o circulație publică în mod direct.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și pentru depozite/garaje/ parcaje.
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
- Se vor amenaja accesele din drumurile publice pe o distanță de minim 25,0 m în interiorul parcelei, pentru a preveni murdărirea drumurilor publice
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu

Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale și soluții permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice

Articolul 9

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, Anexa 5.

- Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul incintei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Articolul 10

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi parter (în volumul general poate fi inclus un nivel partial pentru anexe) conform proiectului tehnic de specialitate

Articolul 11

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural (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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei (producție agro-zootehnică).

- Se interzice realizarea de pașize arhitecturale.

- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 de grade; se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.

- Șarpantele vor fi acoperite cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii (brun roșcat, alte culori naturale) sau tablă lisă fălțuită în nuanțe gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.

- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei de amplasare și programului funcțional – tencuieli lise pentru fațade, placcje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit; se vor evita materialele cu texturi neadecvate (policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)

- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului); se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise.

- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se recomandă utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn); pentru elementele de sticlă este

permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Se vor avea în vedere principiile estetice ilustrate în prezentul RLU.

#### Articolul 12

##### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de echipamente rezolvate în sistem individual care respecta în totalitate condițiile impuse de legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiela beneficiarului / proprietarului / investitorului.

- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se recomandă dirijarea apelor meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și evitarea impermeabilizării terenului peste minimumul necesar (accese, alei, trotuare etc.).

- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet).

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

- Gestionarea tuturor materialelor necesare / rezultate în urma activității agro-zootehnice va fi făcută în conformitate cu legislația de protecția mediului și sănătatea populației, unitățile fiind obligatoriu dotate cu sisteme tehnico-edilitare necesare diverselor tipuri de activități desfășurate (stații de epurare / pre-epurare, stații filtrare, platforme de depozitare etc.)

#### Articolul 13

##### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

- Perimetral, toate parcelele vor avea o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de minim 3,0 m, în interiorul căreia se vor planta două rânduri de copaci de talie mare și arbuști de talie mijlocie (esența conifere și foioase).

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

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări.

- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, în scopul optimizării costurilor de întreținere.

#### Articolul 14

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materiale naturale conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale : piatră, lemn, metal).

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU.

- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (max.70% suprafață opacă), realizată din grilaj metalic, lemn sau într-un sistem similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu.

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.

#### **Secțiunea III**

#### **POSSIBILITĂȚI 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%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

##### Articolul 16

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.5.

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

## **8.Zona Vt+S-zona funcțiunilor pentru turism,sport și petrecerea timpului liber**

### **GENERALITĂȚI**

Zona este ocupată în principal cu funcțiunea de turism,sport,petrecerea timpului liber și alte funcțiuni complementare,compatibile.

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Intervențiile ce au ca scop restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării contextului urban . Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

Pentru modificarea / extinderea / realizarea de noi funcțiuni de turism,sport si petrecerea timpului liber este recomandată elaborarea de studii de inserție bazate pe analiza situației existente

,pentru detalierea integrării noilor capacitați in contextul existent si asigurarea coerenței imaginii urbane.

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor urmări ameliorarea imaginii traditional contemporane a localității în concordanță cu specificul și caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternative , reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea spațiilor plantate si a mobilierului urban.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga localitate.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau se realizează noi spații publice.

### **Sectiunea I**

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Articolul 1**

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de turism si functiuni complementare compatibile
- Funcțiuni sportive si de petrecere a timpului liber
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

##### **Articolul 2**

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcțiune acestea să producă un nivel de zgomot insesizabil pentru vecinătăți, și să nu fie vizibile de pe domeniul public.

- Activități agricole (agricultură, legumicultură, plantații de pomi fructiferi , viticultură, solarii, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, olfactivă ,chimică sau alt tip de disfuncții pentru vecinătăți

- depozitarea utilajelor și a materialelor folosite pentru desfășurarea acestor activități să se realizeze în interiorul clădirilor

- Pentru activitățile de creștere a animalelor de folosință proprie ,nu pentru comercializare, se va obține acordul vecinilor direcți.

- Depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

### Articolul 3

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise .

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente sau din spațiile publice .

- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **Sectiunea II**

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

### Articolul 4

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ condițiile stabilite prin Hotărârea nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și prevederile cap.III art. 7 din prezentul regulament.

- Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea și o formă regulată

- Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

### Articolul 5

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Toate construcțiile se vor retrage cu minim 10,0 m de la aliniament in zone unde nu exista aliniamente preexistente.

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

- Pentru dezvoltările dispuse adiacent drumurilor comunale / județene / naționale, alinierea construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare

categoriei drumului respectiv, menționată în Dispozițiile Generale din prezentul regulament, în funcție de avizul administratorului de drum.

#### Articolul 6

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul restructurării / extinderii / mansardării unor clădiri existente se vor aplica aceleași reguli de mai sus, porțiunea de construcție existentă, care nu se încadrează în reglementări putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime sau volumetria generală.

- Retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 10,0 m.

- În determinarea poziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

#### Articolul 7

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.

- În cazul în care încăperi principale (alimentație publică, spații de cazare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6,0 m.

#### Articolul 8

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 5,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct .

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și pentru garaje/parcaje.

- Pentru dotările și serviciile de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi preponderant materiale și soluții permeabile.

#### Articolul 9

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public excepție făcând parcările publice amenajate.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### Articolul 10

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Înălțimea maximă a construcțiilor, în funcție de terenul de amplasare este de D+P+M.
- H maximă la cornișă: 6,0 m
- H maximă la coamă: 9,0 m

#### Articolul 11

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural (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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă turistică pentru sport și petrecerea timpului liber.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade; se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă; cornișele vor fi de tip urban.
- Șarpanta va fi acoperită cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii, brun roșcat, alte culori naturale, sau tablă lisă fălțuită în nuanțe gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit; se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)
- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului); se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise.
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea lemnului; se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn); pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Se vor avea în vedere principiile estetice ilustrate în prezentul RLU.



## Articolul 12

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de echipamente rezolvate în sistem individual care respecta în totalitate condițiile impuse de legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.

- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul de colectare a apelor menajere uzate.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se recomandă dirijarea apelor meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și evitarea impermeabilizării terenului peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)

- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;

- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

## Articolul 13

### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă) vizibilă din spațiul public .

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii maturi existenți având peste 5,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 50,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 arbori în schimb în perimetrul parcelei;

Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, în scopul optimizării costurilor de întreținere.

## Articolul 14

### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale : piatră, lemn, metal);

- Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU.

- Parcelele ocupate cu dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale recomandă sa nu fie împrejmuite către domeniul public (stradă); terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public; dacă totuși împrejmuirea este necesară, se recomandă realizarea unui gard viu.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejuririi fiind semi-transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau într-un sistem similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,8 m; împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu.

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.

- Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al împrejuririlor alăturate.

- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

### **Secțiunea III**

## **POSSIBILITĂȚI 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 30%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

### Articolul 16

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.6.

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,80 m).

## 9. Zona Vp-zona spații verzi publice amenajate

### GENERALITĂȚI

Zona cuprinde terenuri ce aparțin domeniului public, amenajate ca spații verzi pentru petrecerea timpului liber, cu acces nelimitat, și terenuri ce aparțin domeniului public rezervate pentru realizarea de proiecte de specialitate pentru a fi amenajate pe viitor ca spații verzi.

### CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Pentru intervenții ce vizează proiectarea/reabilitarea acestui tip de funcțiune se vor elabora studii de inserție în contextul urban, și proiecte de amenajări peisagistice elaborate de specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice; teritoriul de studiu al proiectelor menționate mai sus este reprezentat de zonele verzi în cauză în integralitatea lor.

Autorizarea lucrărilor de execuție/reabilitare se va face pe baza prezentului regulament; nu se admit intervenții care permanentizează corpurile de clădire parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor ce se înscriu în profilul zonei, a amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

Proiectele care vizează amenajarea/reabilitarea integrală sau parțială a zonelor verzi vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării contextului urban, în condițiile conservării peisajului rural.

### REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acestora, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate pentru trasee pietonale, a modalităților de deplasare alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reabilitează sau se realizează noi spații publice de acest tip.

### Sectiunea I

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1

#### UTILIZĂRI ADMISE

- Amenajări destinate petrecerii timpului liber, plantații
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație, pietonală, alternativă, rutieră

Articolul 2

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Este permisă și realizarea de amenajări în zonă pentru funcțiuni complementare celor menționate mai sus:

- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Alimentație publică

#### - Funcțiuni sportive

cu condiția elaborării de studii de inserție ,bazate pe analiza situației existente si contextului urban , în scopul asigurării coerenței imaginii localității și a buneii funcționalități în relație cu zonele adiacente;

- Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale și pentru deplasări alternative, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau astfel încât acestea să nu fie vizibile de pe domeniul public.

- Instalații exterioare (de iluminat, panouri solare, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile de pe domeniul public.

### Articolul 3

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise .

- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni .

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile sau panouri dedicate.

### Secțiunea II

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

### Articolul 4

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, cu respectarea prezentului regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se solicita studii de inserție ,bazate pe analiza situației existente si contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela și amplasarea amenajărilor preconizate.

### Articolul 5

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră) aprobate cf. legii.

- Pentru dezvoltările dispuse adiacent drumurilor naționale, județene sau comunale, alinierea construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv, și cu avizul gestionarului căii de acces.

- Amplasarea față de aliniament a amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

#### Articolul 6

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu studiile de specialitate (arhitectură peisageră) aprobate cf. legii.

#### Articolul 7

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu studiile de specialitate (arhitectură peisageră) aprobate cf. legii.

#### Articolul 8

### **CIRCULAȚII , ACCESE SAU ALTERNATIVE**

- Sistemul de circulații și accese pietonale și alternative, ocazional carosabile va fi definit prin proiecte de specialitate (plan reglementar, PUZ) și se va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din zonă.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct.

- Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru circulațiile pietonale, alternative și pentru cele ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice

- Pentru aleile pietonale și circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice agregate compactate, pavaje din piatră naturală, lemn, etc.

#### Articolul 9

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997

- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje.

- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.

#### Articolul 10

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor este parter.(P)

#### Articolul 11

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural (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 construcțiilor și amenajărilor va fi de factură contemporană, minimalistă, subordonată cadrului natural.

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale.

- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 de grade; se recomandă realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.

- Șarpantele vor fi acoperite cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii (brun roșcat, alte culori naturale) lemn sau tablă lisă fălțuită în nuanțe gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

- Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă în combinație cu elemente vegetale.

- Culorile folosite pentru pavaje, construcții sau amenajări vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, săturate, stridente sau închise.

- Pentru elementele de tâmplărie și panotaj (paravane, panouri), se recomandă utilizarea lemnului; pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

- Aspectul construcțiilor și al amenajărilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală naturală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de elementele peisagere majore (apă, relief) cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Se vor adopta soluții de construire durabilă, ecologică

## Articolul 12

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Echiparea edilitara se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate cf. legii.

- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.

- Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public și mobilierului urban (bănci, coșuri de gunoi, fântâni, obiecte de arta), ce vor face obiectul unor studii de specialitate.

- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe zonele vizibile din spațiul public;

- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);

- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală și de asemenea se va amenaja un spațiu destinat colectării generale a deșeurilor, accesibil printr-o circulație ocazional carosabilă; se va amenaja un spațiu pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost)

#### Articolul 13

##### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Intervențiile importante / realizarea de noi spații verzi amenajate se vor realiza numai pe bază de studii de urbanism și studii dendrologice și peisagere.
- Spațiile verzi plantate, organizate pe solul natural, vor ocupa o suprafață de minim 60% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă)
- Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere.
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor

#### Articolul 14

##### **ÎMPREJMUIRI**

- Spațiile verzi cu acces nelimitat se recomandă să fie lipsite de împrejurimi, putând fi marcată limita de proprietate prin amenajări, borduri, plantații etc.
- Dacă totuși împrejmuirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în împrejurimi transparente cu înălțime maximă de 1,20 m, din care 0,40 m soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu.

#### **Secțiunea III**

##### **POSSIBILITĂȚI 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 5%
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor și amenajărilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

#### Articolul 16

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.05.
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor și amenajărilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

## 10.Zona Vn-zona spații verzi pentru protecția pădurilor cursurilor de apă și a zonelor umede

### GENERALITĂȚI

Zona cuprinde terenuri, cu diferiți proprietari, aflate la marginea fondului forestier, pe o lățime egală cu înălțimea copacilor sau terenuri ce aparțin domeniului public, adiacente cursurilor de apă permanente și temporare, situate în intravilan, ocupate în general cu spații verzi amenajate minimal, incluzând albiile minore și majore, amenajări hidrologice, amenajări de maluri, lucrări de artă și alte amenajări specifice.

### CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații; organizarea de ansamblu a culoarelor verzi situate de-a lungul apelor va fi reglementată prin intermediul proiectelor de amenajări peisagistice elaborate de specialiști în domeniu (arhitecți, arh. peisagiști), întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs; se va stabili astfel caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile/profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu spațiul construit, reglementări, măsuri, recomandări, restricții, servituți etc.

Proiectele ce vizează amenajarea/reabilitarea integrală sau parțială a acestui tip de spații verzi vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

Autorizarea lucrărilor de execuție/reabilitare se va face pe baza prezentului regulament.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea continuității parcursului de apă sau a zonelor umede, reabilitarea, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile ilegale/corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

### REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a acestui tip de spațiu public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii peisagere a localităților în concordanță cu caracterul acestora, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate pentru trasee pietonale, a modalităților de deplasare alternative, reglementarea circulației de intervenție și întreținere, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună.

Cablurile electrice și și alte elemente tehnice vor fi mascate de vegetație/se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte amenajări hidrologice specifice, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

### Sectiunea I

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Articolul 1

#### UTILIZĂRI ADMISE

- Amenajări destinate petrecerii timpului liber, plantații
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație pietonală, alternative, ocazional rutieră
- Amenajări hidrotehnice, de sistematizare, terasament etc.



- Amenajări de protecție împotriva inundațiilor
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

#### Articolul 2

##### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Accese auto pentru intervenții și întreținere, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei pietonale și deplasări alternative, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora mascate de vegetație, subteran astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.

#### Articolul 3

##### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

#### **Secțiunea II**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### Articolul 4

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- În zonele verzi pentru protecția pădurilor, cursurilor de apă și a zonelor umede, se conservă de regulă structura cadastrală existentă, pe care se aplică reglementările prezentului PUG coroborate cu avizele Romsilva și Apele Romane emise pentru fiecare amplasament studiat.

#### Articolul 5

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

#### Articolul 6

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

#### Articolul 7

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

#### Articolul 8

##### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Sistemul de circulații și accese pietonale alternative și ocazional carosabile va fi definit prin proiecte de specialitate (studiu de circulație) și va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din zonă.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru favorizarea accesului nelimitat se vor putea amenaja facilități destinate persoanelor cu dizabilități.
- Pentru circulațiile pietonale alternative și ocazional pentru cele carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice
- Pentru aleile pietonale și circulațiile alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice agregate compactate, pavaje din piatră naturală, lemn, etc.

#### Articolul 9

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.
- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de conexiune cu trama stradală, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje.
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.că reglementările prezentului PUG sau a proiectelor detaliate de urbanism sau de specialitate.

#### Articolul 10

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

#### Articolul 11

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

#### Articolul 12

##### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Echiparea edilitara se va face in conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (proiect de echipare edilitara) aprobate cf. legii.
- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Se va acorda o atenție deosebită unde este cazul iluminatului public și mobilierului urban (bănci, coșuri de gunoi, fantani), ce vor face obiectul unor studii de specialitate.
- Se pot prevedea ,unde este cazul puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală și de asemenea se vor amenaja un spații destinate colectării generale a deșeurilor, accesibile printr-o circulație ocazional carosabilă;de asemenea, se vor amenaja și spații pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost)

#### Articolul 13

##### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Intervențiile vizând regularizări de albie, protecție la inundații, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor

de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe bază de studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc.

- Se va urmări în mod obligatoriu conservarea/redarea caracterului cvasi-natural al zonei; se interzice placarea albiilor/malurilor cu plăci de beton impermeabilizarea sau betonarea acestora.

- Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere.

- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor/persoanelor

Articolul 14

### **ÎMPREJMUIRI**

- Spațiile verzi pentru protecția pădurilor ,cursurilor de apă și a zonelor umede se recomandă să fie lipsite de împrejmuiri vizibile spre domeniul public, limita de proprietate spre zonele private fiind marcată prin plasă de sârmă pe structură metalică mascată de gard viu.

### **Secțiunea III**

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Articolul 15

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

Articolul 16

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform legii

## 11.Zona **GC**-zona gospodărire comunală

### **GENERALITĂȚI**

Zona cuprinde terenuri ce aparțin domeniului public, care adapostesc funcțiuni de gospodărire comunală din categoria echipării edilitare, amenajărilor de spații destinate activităților comunale și a salubrității.

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Intervențiile ce vizează proiectarea/reabilitarea acestui tip de funcțiuni se vor realiza pe bază de proiecte tehnice elaborate de specialiști în domeniu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Proiectele vor urmări conservarea/contextului urban, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea spațiilor cu destinație publică și a factorilor de mediu.

Intervențiile care vizează amenajarea, extinderea, reabilitarea restructurarea integrală sau parțială a zonelor de gospodărire comunală vor avea în vedere îmbunătățirea calității ansamblului funcțiunilor urbane.

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor urmări ameliorarea imaginii tradițional contemporane a localității în concordanță cu specificul și caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternative, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea spațiilor plantate și a mobilierului urban.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate/se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.

### **Sectiunea I**

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### Articolul 1

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

##### Articolul 2

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Activități complementare utilizărilor admise cu condiția obținerii avizului conform al organelor de specialitate ale administrației publice, pe bază de studii de urbanism sau proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform legii și în baza prezentului regulament:

- Funcțiuni administrative
- Servicii de profil
- Depozitare

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcțiune acestea să producă un nivel de zgomot insesizabil pentru vecinătăți și să nu fie vizibile din spațiul public.

- Depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

#### Articolul 3

##### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcții provizorii de orice natură
- Reparația capitală, modernizarea, extinderea, în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

#### Secțiunea II

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### Articolul 4

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă.
- Suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prezentului regulament.

#### Articolul 5

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Toate construcțiile se vor retrage cu minim 5,0 m de la aliniament în zone unde nu există aliniamente preexistente.
- Pentru dezvoltările dispuse adiacent drumurilor naționale, județene, comunale alinierea construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv și cu avizul gestionarului căii de acces.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

#### Articolul 6

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 m.
- Retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m.

#### Articolul 7

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta.

#### Articolul 8

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Pentru dotările și serviciile de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și ocazional carosabil din interiorul parcelelor se vor folosi materiale și soluții permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice.

#### Articolul 9

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau 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.

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997

- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare

#### Articolul 10

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor este parter(P)

#### Articolul 11

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural(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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va fi subordonată caracterului zonei.

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade; se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.

- Șarpanta va fi acoperită cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii (brun roșcat, alte culori naturale) sau tablă lisă fălțuită în nuanțe gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.

- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei de amplasare și programului funcțional – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit; se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)

- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului); se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise.

- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea lemnului; se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn); pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Se vor avea în vedere principiile estetice ilustrate în prezentul RLU.

#### Articolul 12

##### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de echipamente rezolvate în sistem individual care respectă în totalitate condițiile impuse de legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul de colectare a apelor menajere uzate

#### Articolul 13

##### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafața de minim 20%; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă), vizibilă din spațiul public.

- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 m.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor.

- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, cu scopul optimizării costurilor de întreținere.

#### Articolul 14

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale - piatră, lemn, metal).

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în prevederile prezentului regulament.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă realizată din grilaj metallic, lemn sau într-un sistem similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației; înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m.; împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.

- Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al împrejmuirilor alăturate;

- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

#### **Secțiunea III**

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### Articolul 15

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT max - conform normelor tehnice specifice

##### Articolul 16

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT max - conform normelor tehnice specifice



## 12. Zona **Cim**-zona gospodărire comunala-cimitire

### **GENERALITĂȚI**

Zona cuprinde terenuri ce aparțin domeniului public/privat care adăpostesc funcțiuni de gospodărire comunală din categoria cimitirelor.

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne (Legea nr.102/2014).

Intervențiile au ca scop protejarea ansamblului, reabilitarea amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu; extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate, vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.

Se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea/eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.

### **REGLEMENTĂRI PENTRU DOMENIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public din interiorul și exteriorul cimitirelor se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor urmări integrarea optimă a acestui tip de funcțiune în contextul urban.

#### **Sectiunea I**

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### Articolul 1

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

-Funcțiuni de gospodărire comunala din categoria cimitirelor si functiuni conexe compatibile :

- Funcțiuni de cult.
- Cladiri si spatii pentru ceremonii funerare(capele,platforme in aer liber).
- Anexe sanitare.
- Spatii tehnice .
- Amenajari destinate infrastructurii de circulatie.

##### Articolul 2

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat

##### Articolul 3

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentajii aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **Secțiunea II**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Articolul 4**

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Suprafețele minime vor fi determinate prin proiecte de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră), astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse inclusive asigurarea zonei de protecție fără disfuncții față de vecinătăți, cu respectarea prezentului regulament; în cazul implementării de noi cimitire în afara zonei stabilite prin prezentul PUG este obligatorie elaborarea de documentații de urbanism (PUZ), care să reglementeze funcțiunea propusă.

#### **Articolul 5**

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public; în aceste cazuri este recomandată elaborarea Planuri Urbanistice de Detaliu, care să reglementeze funcțiunea propusă.

#### **Articolul 6**

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Se va stabili prin proiecte de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră) dar nu mai puțin de 5,0 m.

#### **Articolul 7**

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se va stabili prin proiecte de specialitate (arhitectură, arhitectură peisageră).  
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 m.  
- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare ale programului funerar.

#### **Articolul 8**

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct.  
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.  
- Sistemul de circulații și accese pietonale (ocasional carosabile) va fi stabilit prin proiecte de specialitate și va relationa în mod direct cu circulațiile din vecinătăți  
- Pentru acest tip de dotări și servicii de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

#### Articolul 9

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Accesul și staționarea autovehiculelor în incintă cimitirelor e interzisă, cu excepția celor prevăzute pentru activități de întreținere și exploatare.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.
- Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate; parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces/intrare, fiind dispuse, de preferat, în exteriorul incintei propriu-zise
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare

#### Articolul 10

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Înălțimea maximă a cladirilor este parter(P)

#### Articolul 11

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural (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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă pentru servicii funerare.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade; se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.
- Șarpanta va fi acoperită cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii (brun roșcat, alte culori naturale) sau tablă lisă fălțuită în nuanțe gri, fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei de amplasare și programului funcțional – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit; se vor evita materialele cu texturi neadecvate.
- Culorile folosite pentru construcții vor fi adecvate programului funerar
- Aspectul construcțiilor se va integra în imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei (servicii funerare).

#### Articolul 12

##### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Se vor stabili după caz prin studii de urbanism.
- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală și de asemenea se vor amenaja spații destinate colectării generale a deșeurilor, accesibile printr-o circulație ocazional carosabilă; se vor amenaja spații pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost).

#### Articolul 13

#### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Intervențiile importante/reabilitarea acestui tip de spații se vor realiza numai pe bază studii de specialitate și studii dendrologice și peisagere

- Este obligatorie păstrarea unui procent de minim 30% din suprafață cimitirelor noi/extinderii cimitirelor existente, pentru spații verzi amenajate; suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere.

- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, cu scopul optimizării costurilor de întreținere.

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

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor.

- În zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație înaltă, medie și joasă cu lățimea minimă de 3,0 m, care nu poate fi utilizată pentru morminte.

#### Articolul 14

#### **ÎMPREJMUIRI**

-Delimitarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în garduri semi-transparente (maxim 70% din suprafață opacă) cu înălțime maximă de 1,20 m, din care 0,40 m soclu opac, obligatoriu fiind dublate de gard viu plantat cu vegetație înaltă, medie și joasă (specii de foioase și conifere).

#### **Secțiunea III**

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### Articolul 15

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Conform normelor tehnice specifice (7,5 mp-10,0 mp).

- Procentul maxim de ocupare a terenului cu clădiri este de 3%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

##### Articolul 16

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Conform normelor tehnice specifice

- Procentul maxim de utilizare a terenului cu clădiri este de 0,03

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

## **13.Zona Cr-zona căilor de comunicații (rutiere,pietonale,alternative si amenajari aferente)**

### **GENERALITĂȚI**

Zona cuprinde terenuri ce aparțin domeniului public, ocupate cu căi de comunicații (străzi, drumuri) compuse din partea carosabilă, acostamente , șanțuri , rigole , trotuare , spații verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționari sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Organizarea de ansamblu a circulațiilor va fi reglementată prin intermediul proiectelor tehnice de specialitate(studii de circulație) elaborate de specialiști în domeniu, întocmite pentru întregul intravilan sau pentru zone semnificative ale acestuia); studiile vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile/profilele de principiu, relațiile cu spațiul construit, restricții, servituți etc.; intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, îmbunătățirea circulației, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

Autorizarea lucrărilor de execuție/reabilitare se va face pe baza prezentului regulament si a normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii .

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a circulației se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor urmări optimizarea sistemului de circulație în raport cu funcțiunea și spațiul public aferent; se va avea în vedere, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternativă, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea spațiilor plantate și a mobilierului urban din spațiul public aferent.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

### **Sectiunea I**

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **Articolul 1**

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Amenajări destinate infrastructurii de circulație rutieră,pietonală,alternativă .
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

##### **Articolul 2**

##### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- În zona drumului public se pot autoriza, cu condiția obținerii avizului conform al organelor de specialitate ale administrației 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.);

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigii sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;

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

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțeleg: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanente sau temporare 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.

- Sunt admise și alte tipuri de utilizări cu condiția întocmirii studiilor de urbanism sau tehnice în funcție de necesități:

- modernizarea intersecțiilor marcate în planșele de reglementări (pe o rază de 50,0 m)

- modernizare profile stradale

Articolul 3

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise .

## **Secțiunea II**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

Articolul 4

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.

Articolul 5

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR 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 coerență și caracterul fronturilor stradale.

- În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanță măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

- Fac excepție de la prevederile alin. precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanță dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13,0 m pentru drumurile naționale, de minimum 12,0 m pentru drumurile județene și de minimum 10,0 m pentru drumurile comunale.

- Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat după cum urmează:

- \* autostrăzi și drumuri expres 50 m din ax
- \* drumuri naționale 22 m din ax

- \* drumuri județene 20 m din ax
- \* drumuri comunale 18 m din ax.

#### Articolul 6

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.

#### Articolul 7

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.

#### Articolul 8

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.

#### Articolul 9

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezența în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către consiliul județean sau de către primărie, conform legii și protocolului de colaborare.

Staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate în domeniul public se va face doar în parcaje special amenajate cu acces limitat sau nelimitat, realizate prin proiecte tehnice de specialitate, avizate și aprobate conform legii.

Aceste parcaje pot fi închiriate sau concesionate de persoane fizice/juridice care nu-și pot asigura parcajele necesare pe propriul lot.

- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare

#### Articolul 10

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.

#### Articolul 11

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural (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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul functional al zonei.

#### Articolul 12

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de echipamente rezolvate în sistem individual care respecta în totalitate condițiile impuse de legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii.

### Articolul 13

#### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Spațiile libere rămase neocupate cu circulații, construcții, parcaje, amenajări și platforme funcționale și terenurile adiacente circulațiilor se vor amenaja peisager și plantă cu specii locale de vegetație, și arbori (1 arbore de talie mare la 50 mp.

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor tehnice specifice pentru drumuri

- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul lucrărilor de intervenții arborii maturi existenți având peste 5,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 50,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, cu scopul optimizării costurilor de întreținere.

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructura de circulații peste minimul necesar;

### Articolul 14

#### **ÎMPREJMUIRI**

- Terenurile domeniu public ocupate cu infrastructura rutieră pietonală, sau pentru circulații alternative și terenurile domeniu public adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) vor fi împrejmuite cu gard viu.

Împrejmuirile tehnice vor fi transparente, cu înălțimi de max. 1,8 m și dublate cu gard viu.

#### - **Secțiunea III**

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### Articolul 15

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.

#### Articolul 16

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.



## 14.Zona Cf-zona căilor de comunicații feroviare

### GENERALITĂȚI

Zona cuprinde terenuri ce aparțin domeniului public, ocupate cu căi de comunicații feroviare și amenajări aferente; sunt cuprinse unități funcționale aferente transportului feroviar precum și zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

### CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Organizarea de ansamblu a circulației feroviare deriva din studii realizate la nivelul amenajării teritoriului național.

Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

- Lege nr. 203/26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Lege nr. 363 /26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -secțiunea I - rețele de transport ;
- Lege nr. 55 /16.03.2006 privind siguranța feroviară;
- Lege nr. 213/17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
- Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor;
- Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
- Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;

### REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Întrucât aspectul general localităților comunei este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi după cum urmează:

- se condiționează acordarea autorizației de construire de calitatea clădirilor și amenajărilor vizibile de pe calea ferată;
- aspectul oferit de spațiul aferent cailor ferate, constituind o zonă de impact vizual , va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare;

### Secțiunea I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1

## **UTILIZĂRI ADMISE**

-clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente, celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant;

- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

-servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

-elemente ale infrastructurii feroviare - căile de rulare, elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare;

-lucrări de terasamente necesare funcțional;

-lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

### Articolul 2

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

-conform studiilor de specialitate ,avizate conform legii;

### Articolul 3

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

-conform studiilor de specialitate ,avizate conform legii;

-orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art 2;

## **SECȚIUNEA II**

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

Se vor stabili, după caz, prin studii urbanistice /studii de specialitate, în conformitate cu programul urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare;

### Articolul 4

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

-conform studiilor de specialitate ,avizate conform legii;

### Articolul 5

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

-conform studiilor de specialitate ,avizate conform legii;

### Articolul 6

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

-conform studiilor de specialitate ,avizate conform legii;

### Articolul 7

#### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

-conform studiilor de specialitate ,avizate conform legii;

### Articolul 8

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

-accesele publice și funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi reglementate, după caz, conform studiilor urbanistice/studii de specialitate și vor fi realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces ;

-accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente; nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto,

feroviar) vor asigura traseele și stațiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport, ca și legăturile pietonale necesare; se vor conecta la sistemul public de trasee pietonale, rutiere și de circulații alternative;

Articolul 9

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

-se recomandă construirea de parcaje publice pe terenuri/clădiri supraterane, dedicate în zonele adiacente gărilor(haltelor);

Articolul 10

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

-se vor stabili, după caz, prin studii urbanistice/studii de specialitate, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare, fără a depăși 10 m în punctul cel mai înalt.

Articolul 11

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

-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 urmări integrarea în contextul arhitectural și peisajul existent ;

-având în vedere importanța acestor obiective, ce reprezintă zone de contact ale comunei cu persoane nerezidente, se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură / urbanism pentru proiectarea acestora;

Articolul 12

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

-toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice;

-se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

-se vor amenaja spații (eventual integrate în clădiri) destinate colectării deșeurilor, accesibile pentru serviciul de salubritate;

Articolul 13

#### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

-suprafețele libere din culoarele aferente infrastructurii feroviare se vor înierba și planta în conformitate cu reglementările specifice în baza unui proiect de amenajare peisageră ,în condițiile respectării reglementărilor privind siguranța circulației feroviare;

Articolul 14

#### **ÎMPREJMUIRI**

-împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari. -împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă;

-porțile de intrare pentru zonele aferente căilor de comunicație feroviară vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice;

### **Secțiunea III**

#### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Articolul 15

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

-conform studiilor de specialitate ,avizate conform legii;

Articolul 16

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

-conform studiilor de specialitate ,avizate conform legii;

## **15. Zona TE-zona aferentă construcțiilor tehnico-edilitare**

### **GENERALITĂȚI**

Zona cuprinde terenuri cu funcțiuni ce aparțin echipamentelor tehnico-edilitare și rețelelor de distribuție ale diferitelor tipuri de utilități.

### **CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Delimitarea lucrărilor din zonele aferente construcțiilor tehnico-edilitare de utilitate publică se face în concordanță cu condițiile tehnice de protecție ale incintelor, rețelelor și serviciilor impuse de acestea.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a celorlalte construcții pe terenurile unde sunt instituite servituți (zone funcționale și zone de protecție a acestora) se face cu respectarea prezentului regulament de urbanism pe bază de documentații tehnice aprobate conform legii.

### **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Procesul de reabilitare și modernizare a construcțiilor și rețelelor tehnico-edilitare se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor urmări rezolvarea sistemului de utilități în raport cu funcțiunea și spațiul public aferent; se va avea în vedere, relaționarea amplasării acestor echipamente în funcție de căile de acces, în scopul protejării imaginii spațiului public.

Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

### **Secțiunea I**

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### Articolul 1

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Amenajări destinate construcțiilor și rețelelor tehnico-edilitare

##### Articolul 2

##### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- În teritoriu intravilan toate tipurile de rețele tehnico-edilitare se vor amplasa în subteran.

- Se vor asigura zonele de protecție conform specificațiilor tehnice și normativelor în vigoare.

##### Articolul 3

##### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.

### **Secțiunea II**

#### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**

##### Articolul 4

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.

#### Articolul 5

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Clădirile noi aferente serviciilor ce gestionează rețele tehnico-edilitare 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.

#### Articolul 6

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii dar nu mai puțin de 5,0 m.
  - Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor de locuit sau cu funcțiuni publice.

#### Articolul 7

##### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii dar nu mai puțin de 5,0 m.

#### Articolul 8

##### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.

#### Articolul 9

##### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezența în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
  - Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.
  - Staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate în domeniul public se va face doar în parcaje special amenajate cu acces limitat sau nelimitat, realizate prin proiecte tehnice de specialitate, avizate și aprobate conform legii.
    - Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare

#### Articolul 10

##### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.
  - Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile teritoriale de referință adiacente cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

#### Articolul 11

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului rural (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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul funcțional al zonei.

#### Articolul 12

##### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, sau vor dispune de echipamente rezolvate în sistem individual care respecta în totalitate condițiile impuse de legislația în vigoare, normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil conform studiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii.

#### Articolul 13

##### **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Spațiile libere rămase neocupate cu circulații, construcții, parcaje, amenajări și platforme funcționale și terenurile adiacente circulațiilor se vor amenaja peisager și plantă cu specii locale de vegetație, și arbori (1 arbore de talie mare la 50 mp.

- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul lucrărilor de intervenții arborii maturi existenți având peste 5,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 50,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, cu scopul optimizării costurilor de întreținere.

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructura tehnico-edilitară peste minimul necesar;

#### Articolul 14

##### **ÎMPREJMUIRI**

- Terenurile ocupate cu infrastructura tehnico-edilitară vor fi împrejmuite după caz conform normelor tehnice.

Împrejmuirile tehnice vor fi transparente, cu înălțimi de max. 1,8 m și dublate cu gard viu.

#### **Secțiunea III**

##### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### Articolul 15

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.

#### Articolul 16

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform legii.

## **Capitolul V**

### **PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

#### **A.Zona cu terenuri agricole**

- Zona cuprinde terenuri agricole proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

- Pe terenurile agricole se desfășoară următoarele tipuri de funcțiuni:

-Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;

-Pepiniera viticolă, pepiniera pomicolă;

-Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;

-Areele de cercetare agricolă ce nu implică realizarea de construcții;

-Creșterea albinelor

-Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;

-Drumuri de exploatare agricolă;

- În conformitate cu prevederile legislației în vigoare pe terenurile agricole pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole, fără a fi delimitate ca trup al intravilanului localității.

- Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai 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.

#### **B.Zona cu terenuri cu pășuni și fânețe**

- Zona cuprinde terenuri ocupate cu pășuni și fânețe proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

- Pe aceste terenuri se desfășoară următoarele tipuri de activități:

- Utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare;

- Activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;

- 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; acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri;

- Activități de ecoturism, științifice sau educative, care nu necesită realizarea de construcții;

- În acest scop este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind realizate din materiale naturale cu avizul administrației locale.

- Este permisă reabilitarea construcțiilor anexe agricole existente amplasate în extravilan, cu metode de construire tradiționale și materiale naturale.

- Autorizarea executării construcțiilor pe pășunile și fânețele din extravilan este interzisă.

#### **C.Zona cu terenuri împădurite**



- Zona cuprinde terenuri împădurite proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

- În această zonă se aplică reglementările conținute din Codul Silvic.

- 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.

- Pe terenurile împădurite se desfășoară următoarele tipuri de activități:

- Exploatarea controlată 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;

- 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.

- Intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și a 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 de vânatoare și pescuit sportiv conform legislației în vigoare;

- Activități de ecoturism, științifice și educative, care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

- În acest scop este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind realizate din materiale naturale și cu tehnici tradiționale; realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

#### **D.Zone naturale protejate**

- Zona cuprinde terenurile ce fac parte din ariile naturale protejate din teritoriul administrativ al comunei:

#### **ROSCI 0384 Târnava Mică și ROSPA 0028-Dealurile Târnavelor și Valea Nirajului.**

- În conformitate cu prevederile legale în vigoare în zonele naturale protejate sunt interzise orice intervenții până la obținerea avizului Agenției de Protecția Mediului și a custodelui/administratorului ariei protejate;

- Pe terenurile cuprinse în ariile naturale protejate se desfășoară următoarele activități:

- Activități în zone umede -rauri, paraie, lacuri; astfel de intervenții: se pot desfășura doar cu respectarea obiectivelor de conservare ale speciilor și habitatelor de interes conservativ ale florei și faunei acvatice; au nevoie de avizul administrației Apele Române, a Agenției de Protecția Mediului și a custodelui/administratorului ariei protejate.

- Activități în zona fondului forestier: astfel de intervenții se pot desfășura doar în zona amenajamentelor silvice cu respectarea obiectivelor de conservare ale speciilor și habitatelor de interes conservativ avifaunistic; se vor obține avizele administrației Apele Române, a Agenției de Protecția Mediului și a custodelui/administratorului ariei protejate;

- Activitățile în zona terenurilor ocupate cu pajiști (pășuni și fanate) și a terenurilor arabile: astfel de intervenții sunt derulate de proprietarii acestor terenuri și constau în activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile în termenii contractelor și regulamentelor vizate de custodele/administratorul ariei protejate;

- Activități în legătură cu fondul piscicol și cinegetic - în ariile rezervațiilor naturale de interes natural sunt interzise activitățile de pescuit sportiv și vânătoare; sunt permise activități de monitorizare a efectivelor de specii de interes piscicol și cinegetic și de pază împotriva acțiunilor ilegale care pot afecta fauna sau habitatele naturale, realizate de personalul de specialitate al gestionarului fondului piscicol și de vânătoare, împreună cu custodele/administratorul ariei protejate; toate activitățile vor fi conforme cu planul de management integrat al ariilor protejate; sunt interzise intervențiile de populare cu specii de pești exotici și cu specii de interes cinegetic exotic, a arealelor ce fac parte din zonele naturale protejate ca și orice formă de recoltare, capturare, distrugere sau vătămare a speciilor de animale sălbatice acvatice, subterane sau terestre de interes comunitar.

- Activități de ecoturism, științifice cu rol de conservare a biodiversității și protecție a peisajului sau educative care nu necesită realizarea de construcții; marcajul traseelor turistice sau alte tipuri de indicatoare cu scopul de informare asupra ariei protejate, realizate cu avizul custodelui/administratorului.

- Activități der acces și circulație care se vor desfășura sub supravegherea custodelui/administratorului ariei naturale protejate; în aceleași condiții este permis accesul proprietarilor pe drumurile existente (forastiere sau de exploatare agricolă; este interzis accesul pentru practicarea sporturilor extreme cu mijloace motorizate (ATV-uri, autoturisme de teren, motociclete).

### **E. Zona cursurilor/oglinzilor de apă**

- Zona cuprinde:

- Cursuri de apă cadastrate
- Cursuri de apă necadastrate
- Lacuri

- Zona văii Mureșului este o zonă foarte propice pentru desfășurarea activităților de petrecere a timpului liber, de aceea, prin prezentul PUG, se permit funcțiuni ce necesită o amenajare minimală a malurilor, acolo unde relieful și declivitatea terenului o permit; în astfel de zone este interzisă realizarea de construcții.

- Utilizări admise: amenajări destinate petrecerii timpului liber

- Utilizări interzise: orice utilizare interzisă de legislație și normele tehnice în vigoare

## **Capitolul VI**

### **ALTE PREVEDERI**

#### **Lucrari de utilitate publica**

-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 art. 6 din Legea 33/1994

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

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

Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

Intocmit,  
arh.urb.Adriana Raus