

**Comuna DUMITRA
Judetul BISTRITA NASAUD**

PLAN URBANISTIC GENERAL

**VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

BENEFICIAR:

Consiliul Local al Comunei Dumitra – cu sediul in comuna Dumitra, sat
Dumitra, strada Principala, nr. 140, judetul Bistrita-Nasaud

Faza : PUG

Titlu: PLAN URBANISTIC GENERAL, comuna Dumitra

REGULAMENT LOCAL – PLAN URBANISTIC GENERAL

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL DUMITRA

PROIECTANT: SC ARHI BIST SRL

COLECTIV: ARHITECT URBANIST Prof. Dr. Arh Adriana MATEI

ARHITECT: Ioana Alexandra BARB DAVID

ARHITECT: Razvan TURCANU

CUPRINS:**1. DISPOZITII GENERALE. PRESCRIPTII GENERALE****1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM****1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII****1.3. DOMENIUL DE APLICARE****1.4. CONDITII GENERALE PRIVIND ELIBERAREA
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE****1.5. ZONE PROTEJATE – ZONE DE PROTECTIE****1.6. SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA
INTERESULUI PUBLIC****1.7. ALTE REGLEMENTARI CU CARACTER GENERAL****1.8. REALIZAREA CONSTRUCTIILOR IN EXTRAVILANUL
LOCALITATILOR****1.9. ASPECT EXTERIOR****2. LOCALITATEA DUMITRA****2.1. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI
SUBZONELOR FUNCTIONALE****3. LOCALITATEA CEPARI****3.1. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI
SUBZONELOR FUNCTIONALE****4. LOCALITATEA TARPIU****4.1. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI
SUBZONELOR FUNCTIONALE**

1. DISPOZITII GENERALE. PRESCRIPTII GENERALE

CAPITOLUL 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii in cazul Regulamentului local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic General explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

In cazul in care se realizeaza si aproba documentatii de urbanism (Plan urbanistic zonal sau plan urbanistic de Detaliu), care, prin prevederile lor modifica Planul urbanistic General pentru acea localitate, este necesara actualizarea Planului Urbanistic General, conform legii.

Modificarea Planului Urbanistic General sau a Regulamentului Local de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

CAPITOLUL 1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Aceasta documentatie s-a elaborat in conformitate cu tema – program, cerintele stabilite prin caietul de sarcini si legislatia actuala in vigoare.

Metodologia folosita este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" , indicativ GP038/99.

- Codul Civil;
- Legea numarul 84/2004 privind reorganizarea unor unitati teritoriale administrative actualizata 2017
- Legea numarul 50/1991 privind Autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si actualizarile ulterioare
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000

-
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000 aprobat prin Ordinul Nr.37/N/08.06.2000
 - Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
 - HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
 - ORDIN Nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general”, indicativ GP038/99;
 - LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
 - Evaluarea strategică de mediu (SEA) pentru Planuri si Programe:
 - Hotărârea nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
 - Ordin nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intră sub incidenta Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
 - Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
 - Manual pentru aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
 - Ordin nr. 480 din 16 mai 2006 privind constituirea si functionarea Comitetului special la nivel central pentru realizarea etapei de incadrare a procedurii de evaluare de mediu;
 - Manual privind SEA pentru politica de coeziune 2007-2013.
 - LEGEA Nr. 52/2003 privind transparenta decizională in administratia publică.
 - Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind Protectia mediului publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, nr. 1196 din 30 decembrie 2005;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea numarul 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acestuia;
 - Legea 18/2016 pentru completarea art. 9 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica
 - Legea fondului funciar numarul 18/1991, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

-
- Legea numarul 247/2005 privind circulatia juridica a terenurilor;
 - Legea numarul 82/1998 privind regimul drumurilor cu completarile si modificarile ulterioare
 - Legea imbunatatirilor funciare numarul 138/2004 cu modificarile si completarile ulterioare
 - Legea cadastrului si publicitatii imobiliare numarul 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
 - Legea nr. 33/1994 – Legea privind Exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu modificarile si completarile ulterioare
 - Legea numarul 43/1997 republicata in anul 1998 privind regimul juridic al drumurilor;
 - Ordinul numarul 158/1996 al Ministerului Transporturilor privind emiterea acordului Ministerului Transporturilor la documentatii tehnice;
 - Ordinul nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
 - Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 138 bis din 06 aprilie 1998
 - Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 138 bis din 06 aprilie 1998;
 - Hotararea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, nr. 800/02 septembrie 2005
 - Hotararea Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, nr. 394 din 10 mai 2005;
 - Legea apelor numarul 107/1996;
 - Legea numarul 242/2009 privind aprobarea Ordonantei Guvernului numarul 27/2009 pentru modificarea si completarea Legii numarul 350/2001;
 - Legea numarul 215/2001 – Legea Administratiei Publice Locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea numarul 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
 - Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - Ordonanta de urgenta nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii
 - Ordonanta de urgenta nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica

- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
 - Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea I Retele de transport
 - Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a II-a Apa
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate
 - Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a IV-a Reteaua de localitati
 - Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism.

Regulamentul local de Urbanism impreuna cu Planul Urbanistic General se aproba prin hotararea Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute prin lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

Prevederile din Planul Urbanistic General aprobat se preiau si se detaliaza in documentatiile ce urmeaza sa se elaboreze pentru unele parti ale teritoriului (PUZ si PUD).

CAPITOLUL 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Dumitra.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și, după caz, al celorlalte localități și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ (număr localități componente, număr trupuri, precum și zonele din extravilan care fac obiectul unor prevederi ale Regulamentului).

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii cadastrului și publicității imobiliare.

Zonificarea funcțională a localității se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile din Regulamentul general de urbanism și este evidențiată în planșele de REGLEMENTĂRI ale Planului urbanistic general. Pe

baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale

Impartirea intravilanului in Unitati Teritoriale de Referinta (UTR-uri) apare ca reprezentare grafica pe plansa de Reglementari.

UTR-ul este o reprezentare conventionala, care cuprinde o zona a teritoriului urban cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, reglementari identice, etc.

UTR-ul se delimiteaza in teren prin limite fizice (strazi, limite de proprietate, etc) si poate cuprinde o intreaga zona functionala sau doar o parte a acestora (subzone).

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei Dumitra precum și în extinderile acestuia, în interiorul teritoriului administrativ al acestuia.

Pentru terenul situat în intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Comunei Dumitra strategia fiind gândita în conformitate cu Planul Urbanistic General.

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

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

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

Pentru toate zonele nou constituite este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite în mod obligatoriu de ilustrare arhitectural - urbanistică.

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea

clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legislației în vigoare.

CAPITOLUL 1.4. CONDITII GENERALE PRIVIND ELIBERAREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

Autorizatia de construire se poate elibera doar pe baza unei documentatii care va cuprinde obligatoriu si o serie de avize de la diferite institutii. In capitolele privind prescriptiile specifice zonelor si subzonelor functionale sunt specificate avizele obligatorii pentru eliberarea autorizatiei de construire.

Autorizatia de construire se va elibera doar daca documentatia respecta in totalitate legislatia in vigoare, precum si prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

1.5.1. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

- A. Zone care prezinta valori de patrimoniu cultural construit, de interes national. Pentru realizarea unor lucrari de constructii in aceasta zona se va obtine avizul Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si al Amenajarii Teritoriului.
- B. Zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean. Pentru realizarea lucrarilor de construire in aceste zone se va solicita avizul serviciilor publice descentralizate din judet,subordonate Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si al Amenajarii Teritoriului.
- C. Autorizarea lucrarilor de constructii care viseaza cercetarea, restaurarea, conservarea sau punerea in valoare a constructiilor monument istoric, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii
- D. In zonele in care s-au prevazut alt tip de restrictii, lucrarile de construire se vor realiza doar cu obtinerea acordurilor/avizelor institutiilor si organismelor competente.

Calitatea de BUN IMOBIL APARTINAND PATRIMONIULUI CULTURAL este atestata prin includerea imobilului in LISTA MONUMENTELOR ISTORICE.

In jurul monumentelor si siturilor istorice se vor delimita zonele de protectie. Aceasta delimitare se va face pe baza unor studii de specialitate, intocmite de catre Directia Monumentelor Istorice in colaborare cu organismele teritoriale ale MLPAT, Ministerul Apelor, Padurilor si Protectia Mediului precum si ale autoritatilor publice locale.

Ca regula generala, in lipsa sau pana la definitivarea unor astfel de studii, care vor fi integrate in documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului, in jurul monumentelor istorice declarate, precum si in jurul cladirilor propuse spre clasare, se va institui o zona de protectie cu urmatoarele dimensiuni (raze):

- 100 m in localitatile urbane
- 200 m in localitatile rurale
- 500 m in in afara localitatilor

In zonele de protectie a monumentelor istorice, autorizatiile de construire se elibereaza cu conditia respectarii prescriptiilor din avizele organelor administratiei publice centrale , locale sau de specialitate.

În cazul comunei Dumitra, pe baza studiului istoric și pe baza analizei situației din teren s-au propus zone de protecție cu respectarea Legii nr. 422/18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și actualizările ulterioare.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii. Procedura de delimitare și instituire a zonelor de protecție se stabilește prin ordin al ministrului culturii și cultelor, care va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare. Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local. Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege. Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

Zona de protecție din jurul unui monument este o porțiune de teren delimitată și trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual. Zonele de protecție din jurul monumentelor istorice sunt de minimum 100 de metri în localitățile urbane, de 200 de metri în localitățile rurale și de 500 de metri în exteriorul localităților, distanțe măsurate de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumente istorice. Terenul pe care se află un monument istoric include, în afară de construcția propriu-zisă, și drumuri de acces, scări, parcul sau grădina, turnuri, chioșcuri și foșoare, gardul sau zidul de incintă, bazine, fântâni, statui, cimitire și alte construcții sau amenajări care formează ansamblul monumentului.

Zona protejată poate fi o zonă naturală protejată - care cuprinde valori de patrimoniu natural, specii rare de plante sau animale, formațiuni geologice rare sau forme de relief deosebite - sau zonă construită protejată - care cuprinde o suprafață de teren cu o anumită densitate de construcții de interes, fie că acestea se află subteran, cum este cazul cu rezervația sau situl arheologic, sau vizibile la suprafața solului, cum sunt centrul istoric sau zona istorică a unor localități, ansamblul urban. Delimitarea zonei protejate se face de către Consiliul Local și urmărește păstrarea zonei protejate cât mai mult și cât mai bine posibil, controlul intervențiilor de orice fel - defrișări, distrugeri, reparații, modificări, demolări, construcții noi, săpături care să afecteze subsolul, etc. și punerea în

valoare a zonei protejate pentru îmbunătățirea calității mediului și a vieții locuitorilor, pentru turism nedistructiv

Delimitarea zonelor de protecție s-a stabilit prin studiu individual în teren pentru fiecare obiectiv în parte. Echipa formată din istorici, arhitect și topograf s-au deplasat în teren și în funcție de calitatea monumentului și contextul construit existent, a parcelarelor și a unor repere precum axul unor străzi sau albia unor pâraie și forme de relief, s-a trecut la identificarea și demarcarea suprafețelor care sunt necesare asigurării unui context favorabil obiectivului de patrimoniu.

Coordonatele au fost fixate pentru fiecare reper în parte în următoarea formă: **INVENTAR COORDONATE IN DUMITRA>:**

BISERICA ORTODOXA – fosta evanghelică			
Nr. Pnct.	Coordonate puncte contur		dist. L (i, i+1)
	x [m]	y[m]	
24	636,012,516	460,125,460	2,730
25	636012.797	460122.744	2.574
26	636012.991	460120.177	2.767
28	636014	460117.601	9.363
29	636023.345	460117.013	17.616
31	636040.911	460115.693	9.389
32	636050.252	460114.743	4.561
33	636050.414	460110.185	24.263
34	636050.105	460085.924	8.444
35	636050.2	460077.481	10.402
36	636050.136	460067.079	12.494
37	636050.182	460054.585	11.231
38	636048.58	460043.469	17.532
104	636044.555	460026.405	5.124
39	636042.074	460021.922	11.134
40	636035.747	460012.76	5.008
41	636033.27	460008.407	5.032
43	636030.335	460004.319	2.3
44	636028.531	460002.893	2.164
103	636026.387	460002.603	6.237
1	636020.154	460002.378	2.728
2	636017.45	460002.014	19.061
3	635999.491	460008.402	8.558
4	635991.519	460011.515	2.093
109	635989.76	460012.649	7.586
5	635983.893	460017.458	13.791
102	635977.376	460029.612	6.322
6	635975.683	460035.703	3.781
7	635976.384	460039.418	2.078
8	635976.676	460041.475	18.137
9	635981.364	460058.996	20.553
11	635986.672	460078.852	3.028
101	635983.698	460079.419	2.074
101	635981.692	460079.947	2.175
100	635982.079	460082.087	10.465
12	635981.935	460092.551	6.445
13	635979.095	460098.336	5.972
14	635975.741	460103.277	11.51
15	635969.833	460113.155	8.573
17	635964.406	460119.792	3.278
18	635964.661	460123.06	6.478
19	635971.09	460123.858	11.482
20	635982.523	460124.922	6.378
21	635988.898	460125.108	6.846
22	635995.731	460125.53	8.967
23	636004.683	460126.05	7.855
A(1)=7823.55mp P=376.580m			

INVENTAR COORDONATE ÎN CEPARI

INVENTAR COORDONATE ZONA AMNSAMBLULUI BISERICII EVANGHELICE			
Nr. Pnct.	Coordonate puncte contur		dist. L (i, i+1)
	x [m]	y[m]	
68	637380.893	456617.087	19.441
70	637364.111	456607.273	9.093
85	637358.485	456600.13	3.766
84	637354.897	456601.274	4.654
82	637350.362	456602.318	1.363
81	637348.999	456602.333	3.916
80	637345.089	456602.125	4.048
77	637341.739	456599.852	24.354
118	637325.153	456582.019	4.797
119	637324.91	456577.228	11.871
64	637326.661	456565.487	1.235
63	637326.861	456564.268	1.192
62	637327.191	456563.123	2.34
61	637327.964	456560.914	14.093
59	637335.64	456549.095	7.038
120	637340.785	456544.293	2.436
55	637343.21	456544.527	1.121
57	637344.33	456544.479	1.874
56	637346.204	456544.466	5.392
55	637351.593	456544.659	2.923
51	637354.288	456545.791	6.064
48	637359.148	456549.417	4.438
50	637362.638	456552.158	5.505
47	637366.754	456555.814	5.72
31	637368.049	456561.385	5.721
100	637368.799	456567.057	9.669
95	637378.384	456565.789	5.314
82	637383.68	456566.232	1.617
81	637385.253	456566.607	10.055
80	637394.796	456569.774	4.116
79	637398.643	456571.237	8.382
78	637406.562	456573.983	15.886
77	637421.884	456578.178	11.124
76	637419.579	456589.061	14.195
74	637411.963	456601.04	5.942
73	637407.58	456605.052	18.366
72	637394.087	456617.512	6.543
71	637387.544	456617.442	6.66

A(1)=4131.98mp P=272.264m

INVENTAR COORDONATE ZONA DE PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC - FANTANA ALBA -			
Nr. Pnct.	Coordonate puncte contur		dist. L (i, i+1)
	x [m]	y[m]	
18	636854.483	454613.385	21.307
19	636875.606	454610.591	29.081
1	636904.284	454605.767	59.744
2	636963.251	454596.161	82.368
4	637044.842	454584.876	43.893
5	637063.251	454624.722	33.887
6	637082.039	454652.924	50.421
7	637110.085	454694.825	37.888
8	637076.936	454713.173	54.029
9	637029.511	454739.057	45.621
10	636988.881	454759.804	58.159
11	636936.83	454785.75	59.077
12	636884.22	454812.625	16.798
13	636874.427	454798.977	41.312
14	636851.224	454764.797	68.645
15	636813.791	454707.256	41.513
16	636832.388	454670.142	44.826
17	636849.318	454628.636	16.102
S(1)=41045.05mp P=804.670m			

INVENTAR COORDONATE ZONA DE PROTECTIE A AMNSAMBLULUI BISERICII EVANGHELICE			
Nr. Pnct.	Coordonate puncte contur		dist. L (i, i+1)
	x [m]	y[m]	
10	637486.552	456417.717	37.175
15	637491.414	456454.573	16.919
17	637493.677	456471.34	13.482
18	637504.696	456479.109	19.782
20	637518.978	456492.797	37.608
21	637555.745	456500.707	71.738
19	637625.899	456485.716	75.241
23	637610.63	456559.391	28.763
25	637611.852	456588.128	30.271
26	637612.463	456618.393	36.612
27	637590.17	456647.436	34.599
28	637559.293	456663.046	31.224
29	637532.419	456678.943	19.281
30	637518.951	456692.74	19.991
31	637514.757	456712.286	16.338
34	637516.332	456728.548	42.777
39	637496.452	456766.425	50.765

36	637447.711	456752.233	3.852
38	637445.118	456755.081	9.633
37	637435.821	456752.558	21.504
41	637432.827	456773.853	13.096
40	637420.335	456769.922	20.85
45	637415.135	456790.113	28.78
44	637387.244	456783.015	13.73
43	637373.623	456781.286	14.1
46	637368.4	456794.383	44.837
42	637327.903	456775.138	96.204
35	637240.799	456734.295	11.898
33	637245.272	456723.27	4.084
32	637246.782	456719.475	171.204
24	637176.665	456563.288	14.004
22	637176.488	456549.285	87.137
16	637190.13	456463.223	16.843
14	637189.211	456446.405	13.645
12	637195.788	456434.45	49.999
13	637245.638	456438.312	15.282
11	637245.88	456423.032	25.428
8	637266.487	456408.135	25.15
9	637291.581	456409.81	14.335
7	637287.334	456396.119	22.786
3	637299.269	456376.709	52.19
2	637351.455	456376.089	8.251
6	637353.091	456384.176	3.016
5	637356.097	456383.925	42.702
4	637398.425	456378.286	79.422
1	637477.276	456368.78	49.808
S(2)=130263.27mp P=1556.336m			

INVENTAR COORDONATE ZONA DE PROTECTIE MONUMENT ISTORIC FANTANA CU APA SARATA CU CASA-			
Nr. Pnct.	Coordonate puncte contur		dist. L (i, i+1)
	x [m]	y[m]	
50	636938.352	456056.860	42.537
51	636965.413	456024.041	182.972
52	636853.574	455879.228	39.055
53	636821.493	455901.502	23.579
54	636831.519	455922.843	121.346
55	636727.161	455984.765	112.528
56	636811.431	456059.338	106.199
57	636890.077	455987.973	84.118
S(1)=18762.19mp P=712.334m			

**INVENTAR COORDONATE MONUMENT ISTORIC
- FANTANA CU APA SARATA CU CASA -**

Nr. Pnct.	Coordonate puncte contur		dist. L (i, i+1)
	x [m]	y[m]	
4	636849	455975	4.408
3	636844.736	455976.117	5.044
11	636846	455981	4.123
1	636850	455980	5.099
4	636849	455975	
S=22 mp			

INVENTAR COORDONATE SIT ARHEOLOGIC - FANTANA ALBA-

Nr. Pnct.	Coordonate puncte contur		dist. L (i, i+1)
	x [m]	y[m]	
20	636869.436	454631.581	9.221
21	636878.577	454630.372	29.381
22	636907.551	454625.498	59.452
23	636966.229	454615.939	67.308
24	637032.902	454606.718	30.625
25	637045.746	454634.519	35.461
26	637065.406	454664.031	28.681
27	637081.36	454687.865	16.068
28	637067.302	454695.646	53.694
29	637020.171	454721.37	45.249
30	636979.872	454741.948	58.161
31	636927.819	454767.894	41.956
32	636890.456	454786.981	40.193
33	636867.882	454753.726	56.981
34	636836.809	454705.963	30.818
35	636850.615	454678.411	46.206
36	636868.066	454635.627	4.272
S(1)=26461.01mp P=653.724m			

INVENTAR COORDONATE ÎN TĂRPIU

**INVENTAR COORDONATE ZONA DE PROTECTIE IN JURUL ANSAMBLULUI BISERICII
EVANGHELICE**

Nr. Pnct.	Coordonate puncte contur		dist. L (i, i+1)
	x [m]	y[m]	
1	632,648,233	455,113,730	29,934
2	632619.108	455120.643	45.196
3	632575.362	455131.999	44.986
4	632531.671	455142.715	37.579
5	632495.675	455153.508	87.67
6	632410.078	455172.461	26.435
7	632384.334	455166.456	10.855
8	632376.018	455173.433	18.111
9	632364.635	455187.52	17.624
10	632347.651	455192.226	5.969
11	632341.998	455194.143	41.216
12	632345.815	455153.104	36.791
13	632348.693	455116.426	28.055
14	632343.861	455088.79	32.555
15	632329.081	455059.783	18.251
16	632328.325	455041.548	122.578
17	632350.882	454921.063	10.401
18	632353.358	454910.961	53.527
19	632351.491	454857.467	14.323
20	632350.37	454843.188	26.301
21	632346.446	454817.181	36.716
22	632338.67	454781.298	40.888
23	632372.666	454758.581	46.863
24	632411.387	454732.183	36.978
25	632441.51	454710.736	78.854
26	632494.994	454652.793	205.441
27	632622.995	454813.485	38.248
28	632602.603	454845.843	75.989
29	632616.364	454920.576	73.388
30	632626.589	454993.248	65.809
31	632635.65	455058.43	56.714
S(1)=119476.13mp P=1464.245m			

INVENTAR COORDONATE CASA PAROHIALA			
Nr. Pnct.	Coordonate puncte contur		dist. L (i, i+1)
	x [m]	y[m]	
B	632496,914	454970,144	17,647
67	632497,003	454952,497	7,942
92	632489,062	454952,346	3,464
68	632489,050	454948,882	9,356
71	632479,696	454949,080	3,252
71	632479,773	454952,331	6,787

69	632472,987	454952,216	18,383
70	632473,339	454970,595	23,580
86	632496,914	454970,144	
S=460 MP			

INVENTAR COORDONATE PARCELA ANSAMBLULUI BISERICII EVANGHELICE SF.M. MC. GHEORGHE			
Nr. Pnct.	Coordonate puncte contur		dist. L (i, i+1)
	x [m]	y[m]	
81	632518,615	455018,743	14,956
80	632533,571	455018,798	21,289
79	632547,318	455002,542	13,888
78	632545,548	454988,768	17,966
77	632540,354	454971,569	30,260
76	632530,600	454942,924	9,644
54	632521,000	454942,000	55,009
55	632466,000	454941,000	31,000
56	632435,000	454941,000	6,325
57	632429,000	454943,000	5,831
58	632424,000	454946,000	11,705
59	632420,000	454957,000	31,257
60	632416,000	454988,000	39,205
61	632412,000	455027,000	3,162
61	632413,000	455030,000	44,268
85	632455,884	455019,016	15,046
84	632470,757	455016,744	15,545
83	632486,289	455016,100	19,857
82	632506,146	455016,277	12,711
81	632518,615	455018,743	
S=9594mp			

Coordonatele identificate în teren stau la baza delimitării zonelor de protecție din hărțile și anexele Planului Urbanistic General.

Pentru zonele unitatilor agricole, precum si pentru cele industriale daca va fi cazul, se vor crea rezerve de terenuri pe care sa poata fi amplasate asemenea unitati.

Utilizari permise:

- lucrari de 'utilitate publica de interes national pe baza documentatiilor specifice aprobate de organele competente

Utilizari permise cu conditionari:

- constructii compatibile cu specificul zonei, cu conditia respectarii prescriptiilor continute in eliberate de administratia publica centrala specializata, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national, declarate ca atare (inclusiv cladiri si situri cu statut de muzeu)
- in zonele de patrimoniu construit de interes local autorizarea constructiilor se va face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice descentralizate ale **MLPAT si Ministerului Culturii.**

Utilizari interzise:

- constructii si amenajari care prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta tesutului urban existent sau afecteaza valoarea monumenrului sau a zonei prorejate a acestuia.

1.5.2. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SAU ZONE NATURALE PROTEJATE

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament. functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale precum si in alte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii se va face cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor si Padurilor si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Utilizari permise:

- lucrari de utilitate publica de interes national sau local, autorizate in cazuri exceptionale in conditiile legii

Utilizari premise cu conditionari:

- in zonele naturale protejate de interes national delimitate prin studii de specialitate si documentatii de Urbanism si Amenajare a teritoriului aprobate, constructiile se autorizeaza cu dupa obtinerea avizelor conforme de la organismele competente
- prescriptiile se stabilesc in functie de regimul de protective instituit al zonei respective, in functie de tipurile de activitati admise in mod traditional. Toate aceste prescriptii vor fi continute in avizele obtinute de la organismele competente.
- in zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritatile administrative publice locale pe baza documentatiei avizate, constructiile se autorizeaza cu prescriptii ce tin seama de respectarea masurilor si normelor de protectie stabilite la nivel local: pentru categoriile de constructii mentionate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului in vederea autorizarii.

Utilizari interzise:

- constructii si amenajari care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protectie precum si a zonelor peisagistice cu valoare deosebita, mai ales atunci cand constructiile propuse au o volumetrie si un aspect architectural ce depreciaza valoarea peisajului. Interdictia se poate stabili in urma studiilor de impact, in conformitate cu prevederile legii.

1.5.3. ZONE EXPUSE UNOR RISCURI TEHNOLOGICE, ZONE DE SERVITUTE SI DE PROTECTIE ALE SISTEMELOR SI RETELELOR TEHNICO EDILITARE**1.5.3.1. RETELELE DE APA SI CANALIZARE**

In zona retelelor, amplasarea constructiilor noi se va face cu avizul unitatii care le gospodareste.

Statia de tratare si rezervoarele de inmagazinare a apei sunt inconjurate de o zona de protectie cu regim sever, imprejmuita, terenul din aceasta zona aflandu-se in administrarea unitatii furnizoare. De asemenea, se impune o a doua zona de protectie, in jurul primei, pe care se vor putea autoriza anumite lucrari de constructii, cu respectarea urmatoarelor interdictii:

- utilizarea ingrasamintelor de origine animala sau chimica
- utilizarea substantelor fitofarmaceutice
- irigarea terenurilor agricole
- amenajarea de anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor

De asemenea, in zona de protectie cu restrictii este obligatorie racordarea constructiilor la sistemul de canalizare al localitatii.

1.5.3.2. RETELELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

In lungul retelelor de alimentare cu energie electrica, in conformitate cu normativele in vigoare, se instituie zone de interdictii de construire, a caror dimensiuni difera in functie de caracteristicile tehnice ale acestora.

Amplasarea constructiilor se va face cu avizul unitatii care le administreaza, iar zonele de protectie se vor materializa in piesele desenate ale PUZ-urilor si PUD-urilor.

1.5.3.3. RETELELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In lungul retelelor de alimentare cu gaze naturale, in conformitate cu normativele in vigoare se vor institui urmatoarele zone de interdictie de construire:

- 2-6 m în funcție de diametrul conductei
- SRM Predare – zona circular cu raza de 20m
- SRM de sector – zona circulara cu raza 50 m

Distanța de siguranță pentru realizarea constructiilor în apropierea retelelor de gaze naturale este de 200m.

Autorizarea constructiilor în această zonă se va face pe baza avizului emis de unitatea care administrează.

1.5.3.4. RETELELE DE TELEFONIE

Pe traseele cu retele telefonice se vor respecta conditiile impuse de Directia de Telecomunicatii Bistrita-Nasaud.

1.5.3.5. CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI FERROVIARE

In zona drumului public este interzisa amplasarea de constructii, panouri Publicitare sau instalatii care pericliteaza siguranta circulatiei.

Limitele zonelor drumurilor (distanta de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului), sunt urmatoarele:

- autostrazi 50 m
- drumuri nationale 22 m
- drumuri judetene 20 m
- drumuri comunale 18 m

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre gardurile sau constructiile aflate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minim 26 m pentru drumurile nationale, 24 m pentru cele judetene si 20 m pentru drumurile comunale.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, etc.

Pentru orice obiectiv ce urmeaza sa se amplaseze in zona drumurilor publice este necesar:

- acordul Ministerului Transporturilor pentru autostrazi si drumuri nationale;
- acordul consiliilor judetene si consiliilor locale pentru drumurile judetene, comunale si strazi.

Accese carosabile

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat.

Drumurile de acces la obiectivele social-culturale si la terenurile de locuinte vor avea elemente geometrice corespunzatoare traficului determinat de obiectivul respectiv.

Accesele vor trebui indepartate cat mai mult posibil de intersectii.

In cazul drumurilor de circulatie intensa accesul unei suite de parcele se va prelua, daca este posibil, printr-un drum local. Numarul si configuratia acceselor se determina conform anexei 4 la Regulamentul local de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei de construire eliberate de administratorul acestora.

Drumuri

Drumurile trebuie sa se integreze corect in reseaua generala de circulatie.

Fundaturile trebuie prevazute cu platforme corespunzatoare de intoarcere.

Intersectiile vor fi amenajate cu asigurarea vizibilitatii in conditii optime.

Stationarea autovehiculelor

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului drumului.

Prin exceptie utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primary, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.

1.5.3.6. RESURSE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE

a). Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa eu exceptia lucrarilor de poduri, cai ferate si drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.

b). Aceste lucrari pot fi autorizate, totusi, cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.

c). Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor mereorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

d). Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei judetene publice pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Avem urmaroarele zone de protecrie ale cursurilor de apa:

- 15 m, de la linia malului - pentru cursurile de apa neamenajate
- 15 m din axul vaii - pentru torenti

Terenurile se recomanda a se cultiva cu ierburi perene si rachitis, nu se recomanda culturile de paioase si porumb.

In jurul plarformelor meteorologice se instituie o zona de protectie severa cu o inaltime de 30 m, in care este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii supraterane.

Amplasarea la o distanta de pana la 500 m in jurul si in afara zonei de protectie de 30 m, de constructii mai inalte decat 1/6 din distanta dintre constructie si limita zonei de protectie, de retele de inalta tensiune sau de telecomunicatie, de obiective poluante, de sisteme de irigatii prin aspersiune ca si plantarea de perdele forestiere, se face numai cu acordul de mediu al autoritatii competente.

1.5.3.7. ZONE DE PROTECTIE SANITARA.

Pentru toate categoriile de la punctul 1.5.3 :

Art. 2

(1)Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care sa asigure:

- a)protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;
- b)reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- c)sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- d)sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e)sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;
- f)sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

(2)La zonificarea functionala a localitatilor se va avea in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora.

(3)Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

(4)Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdictie de construire a cladirilor cu destinatie de locuinte sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de catre institutii abilitate, pana la inlaturarea riscului.

Art. 3

(1)Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

(2)In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Art. 4

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

- a)platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;
- b)spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;

c)spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

Art. 5

(1)Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanța se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

(2)Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita.

Art. 6

(1)La parterul cladirilor de locuit:

a)se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie, cu conditia ca acestea, prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus-mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

b)nu se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de productie;

c)se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;

d)se pot amenaja si alte anexe ale locuintelor (garaje), doar cu acceptul asociatiei de locatari sau proprietari.

(2)Activitatile de birou se pot organiza si la alte etaje ale imobilelor de locuit daca se obtine acceptul vecinilor directi.

(3)Schimbarea destinatiei unui spatiu de locuit se poate face numai cu respectarea conditiilor prevazute de Legea nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile ulterioare.

Art. 7

Zonele necesare odihnei si recreerii se amplaseaza in locuri care prezinta cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: paduri, suprafete de apa, relief variat si altele. In zonele de odihna si recreere se interzice amplasarea:

a)obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibratii sau impurifica apa, aerul, solul;

b)unitatilor zootehnice;

c)unitatilor de transporturi;

d)statiilor de epurare a apelor uzate si a depozitelor de deseuri solide;

e)arterelor de circulatie cu trafic rutier intens.

Art. 8

In cadrul amenajarii si dotarii zonelor destinate odihnei si recreerii trebuie sa se asigure:

- a) instalatii de alimentare cu apa potabila;
- b) W.C.-uri publice si locuri pentru colectarea selectiva a deseurilor;
- c) colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare sa evite poluarea factorilor de mediu;
- d) spatiu ingradit pentru cainii de companie, cu modalitati adecvate de colectare a dejectiilor acestora;
- e) banci si spatii amenajate pentru picnic.

Art. 9

Intre unitatile industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate se asigura zone de protectie sanitara.

Art. 10

Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

Art. 11

(1) Distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si o serie de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:

- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete: 50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, intre 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, intre 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, intre 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de struti: 500 m
- Ferme si crescatorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m

-
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
 - Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m
 - Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale: 500 m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
 - Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
 - Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m
 - Statii de epurare a apelor uzate: 300 m
 - Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
 - Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
 - Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
 - Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
 - Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
 - Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
 - Crematorii umane: 1.000 m
 - Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
 - Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
 - Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
 - Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m
 - Parcuri eoliene: 1.000 m
 - Parcuri fotovoltaice: 500 m
 - Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m
 - Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
 - Rampe de transfer deseuri: 200 m.

(2)Conformarea la prevederile alin. (1) se va face in termen de 180 de zile de la intrarea in vigoare a prezentelor norme.

Art. 12

Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

Art. 13

(1)Obiectivele economice care, prin natura activitatii lor, pot polua atmosfera, se amplaseaza in zonele industriale.

(2)Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate.

(3)Obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și trebuie să se supună reglementărilor de la alin (1).

Art. 14

Pentru unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara fata de locuinte, arterele de circulatie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.

Art. 15

(1) In gospodariile unde nu sunt asigurate racordurile de apa curenta si canalizare printr-un sistem centralizat de distributie, adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete in total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) si cel mult 50 de pasari se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate.

(2) In gospodariile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apa curenta si canalizare, adaposturile de animale de cel mult doua capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine si cel mult 50 de pasari se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate.

(3) In imobilele cu mai multe locuinte din mediul urban este obligatorie asigurarea colectarii dejectiilor si mentinerea curateniei in spatiile comune de catre proprietarii de animale de companie.

Art. 16

(1) Dimensionarea zonelor de protectie sanitara se va face in asa fel incat in teritoriile protejate vor fi asigurate si respectate valorile-limita ale indicatorilor de zgomot, dupa cum urmeaza:

a) in perioada zilei, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 55 dB si curba de zgomot Cz 50; b) in perioada noptii, intre orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

(2) Pentru locuinte, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), masurat in timpul zilei, in interiorul camerei cu ferestrele inchise, nu trebuie sa depaseasca 35 dB (A) si, respectiv, curba de zgomot Cz 30. In timpul noptii (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot L_{AeqT} nu trebuie sa depaseasca 30 dB si, respectiv, curba Cz 25.

Art. 17

(1) Parametrii sanitari care trebuie sa fie respectati la proiectarea si executia locuintelor sunt:

- suprafata minima a unei camere = 12 mp;
- suprafata minima a bucatariei = 5 mp;
- inaltimea sub plafon = 2,60 m.

(2) Incaperile principale de locuit si bucatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber - usi, ferestre, care sa permita ventilatia naturala.

(3) Iluminatul natural in camerele principale si bucatarie trebuie sa permita desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala.

(4) Ventilatia naturala in bucatarie, baie si camera trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu de 1 cm sub usile interioare.

(5) Ghenele tehnice si toboganul de deseuri solide se izoleaza acustic si se prevad cu posibilitati de acces pentru curatare si decontaminare periodica.

(6) Peretii, plansele si putul ascensorului trebuie izolate impotriva zgomotelor si vibratiilor.

(7) Sistemul de incalzire trebuie sa asigure temperatura minima de 20 gC in camerele de locuit, cu diferente in functie de destinatia incaperii:

a) baie si W.C. 22 gC;

b) camera de zi 22 gC;

c) dormitoare 20 gC.

Art. 18

(1) Planificarea spatiilor trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

sa permita circulatia comoda a copiilor, persoanelor in varsta si a celor cu dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20 m largime, sa nu existe trepte inutile intre camere, planuri inclinate, sa fie iluminate suficient;

-sa asigure separarea pe functiuni impotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;

-sa izoleze camerele de locuit de incaperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;

-sa permita deschiderea comoda a usilor interioare.

(2) Baile si W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit si a bucatariilor.

(3) Finisajele interioare si dotarile cu echipamente nu trebuie sa creeze riscuri de accidente.

Art. 19

(1) Materialele folosite in constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel incat sa nu polueze aerul interior si sa asigure izolarea higrotermica si acustica corespunzatoare.

(2) La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vanturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc in ansamblurile de constructii inalte, si de insorirea maxima din timpul verii.

(3) Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele invecinate din aceeasi locuinta, fata de locuintele invecinate si fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladirii sau spatiilor invecinate cu alta destinatie decat cea de locuit.

Art. 20

(1) Distanțele prevăzute la art. 11 pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății.

(2) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru orice activitate supusă reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, pe baza raportului de mediu, a planului de amplasament, certificatului de urbanism și a memoriului tehnic, precum și pentru alte situații specifice gospodăriilor, neprevăzute la art. 15.

Utilizări permise:

- orice fel de construcții care previn și limitează riscurile tehnologice

Utilizări permise cu condiționari:

- orice fel de construcții, cu condiția respectării serviturilor de utilitate publică existente sau propuse

Utilizări interzise:

- toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele de servituti legal instituite, pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și material explozibile, etc.

1.5.4. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

a). Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

b). Autorizarea de la alineatul a). se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico edilitare aferente acestora în ansambluri compacte
- prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Utilizări permise:

- orice fel de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament

Utilizări permise cu condiționari:

- constructii in localitati situate in zone protejate datorita sensibilitatii zonelor geografice in care sunt amplasate (litoral, zone montane, rezervatii ale biosferei, rezervatii de arhitectura);
- constructii amplasate in vecinatatea obiectivelor speciale ale MAPN, MI, SRI,etc.

Utilizari interzise:

- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publica prin documentatii aprobate se interzice autorizarea constructiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

CAPITOLUL 1.6. SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**1.6.1. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri natural,cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Delimitarea zonelor expuse la riscurile naturale, este necesara, intrucat actiunile de prevenire sunt bazate pe cunosterea detaliata si acceptata a diferitelor grade de risc.

Intrucat, nu s-a intocmit un studiu geo pentru intreaga localitate care sa actualizeze situatia geo-morfologica, proiectantul nu raspunde pentru eventualele situatii accidentale neprevazute.

Primaria comunei are datoria:

- sa ceara executarea unui studio geotehnic pentru intreaga localitate;
- sa urmareasca evolutia fenomenelor de risc natural (alunecari, inundatii, etc) luand masuri de remediere a situatiilor accidentale si interzicand lucrarile de construire in zonele afectate.

1.6.1.a. – ZONA INUNDABILA

Zona cuprinde terenurile care au fost materializate pe plansele eu

SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI.

Utilizari permise:

- constructii si amenajari de orice fel ce au drept scop limitarea riscurilor naturale

Utilizari permise cu conditionari:

- orice fel de constructii si amenajari, cu respectarea prevederilor Legii nr.

10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zone cu grad ridicat pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva, neprecizate in prezentul articol.

- Se admit constructii si pe terenurile mentionate la alin.2 de la punctul 3.1. cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului sau alte organisme interesate

Utilizari interzise:

- constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate la alin 2 de la punctul 3.1. precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

- delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabileste prin hotarare a consiliului judetean pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administratiei publice specializate.

1.6.2. – EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendiu, explozii, radiatii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac exceptie de la aliniatul 1 constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Servitutile de utilitate publica reprezinta restrictii privind modul de utilizare a terenurilor si de realizare a constructiilor, impuse de realizarea si functionarea unor obiective de utilitate publica.

Distantele minime de protectie intre zonele construite si o serie de unitati industriale, zootehnice, unitati de salubritate care produc discomfort si comporta riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare. Acestea sunt tratate in cadrul CAPITOLUL 2 – ZONE PROTEJATE – ZONE DE PROTECTIE.

Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse in evidenta in cadrul planselor de SITUATIA EXISTENTA -DISFUNCTIONALITATI si REGLEMENTARI.

Utilizari permise:

- Orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora.

Utilizari permise cu conditionari:

- orice fel de constructii cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica

Existente sau propuse pentru rețele tehnico edilitare, cai de comunicare, exploatarea și explorarea resurselor solului, apararea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigentelor legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise:

_ orice fel de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile, etc.

1.6.3. LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

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

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

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, orașelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac conform cu prevederile legale.

Sunt de utilitate publică lucrările:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea minerelelor utile;
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- caile de comunicare, 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;
- derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor;

-
- statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime;
 - cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti;
 - salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii;
 - prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale - cutremure, inundatii, alunecari de terenuri;
 - apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

Utilizari permise:

- toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate in conditiile legii.

Utilizari permise cu conditionari:

- constructii cu durata limitata de existenta (provizorii)

Utilizari interzise:

- orice fel de constructii si amenajari, cu exceptia lucrarilor de utilitate publica pentru care au fost rezervate terenurile.

1.6.4. ASIGURIGUREA ECHIPARII EDILITARE

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii construcrillor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

Condițiile autorizării construcțiilor sunt prezentate în CAP 2 - ZONEPROTEJATE - ZONE DE PROTECTIE

Utilizari permise:

- orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara

Existent cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Utilizari permise cu conditionari:

- constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare utilitare aferente de catre investitorii interesati.

Utilizari interzise:

- orice fel de constructii care, prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata presupun cheltuieli ce nu pot fi

acoperite de niciunul din factorii interesati

- autorizarea construirii se va face numai in cazul in care rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

CAPITOLUL 1.7. – ALTE REGLEMENTARI CU CARACTER GENERAL

Se prevede obligativitatea obtinerii Avizului Statului Major de aparare civila Judetean pentru orice constructie, cu urmatoarele precizari:

- Constructiile noi cu destinatie locativa, prevazute a avea cel mult doua apartamente, se avizeaza fara conditii de adapostire. Imobilele cu destinatie locativa, cu cel mult P + 3 nivele sau maxim 12 apartamente se realizeaza cu adapost de aparare civila, dar fara instalatie de ventilatie. Imobilele cu destinatie locativa cu mai mult de P + 3 nivele sau mai mult de 12 apartamente, se realizeaza cu adapost de aparare civila, incluzand toate instalatiile necesare (inclusiv instalatia de filtro-ventilatie)

- Constructiile noi cu alta destinatie decat cea locativa (social-culturala, mica si mare industrie, comert, agrozootehnica, birouri, anexe tehnico-sociale, etc se vor aviza astfel:

a) constructiile cu caracter provizoriu si cele cu suprafata totala desfasurata mai mica de 150 mp, se avizeaza fara conditia spatiilor de adapostire.

b) Constructii cu suprafata totala desfasurata mai mare de 150 mp, se avizeaza cu conditia realizarii spatiilor subterane.

NOTA: sunt exceptate constructiile de orice destinatie, care se vor realiza in zonele cu exces de umiditate.

Se prevede obligativitatea obtinerii Avizului M.Ap.N prin STATUL MAJOR GENERAL AL M.I. si S.R.I. pentru lucrari ce urmeaza a fi executate in zona situata la mai putin de 2400 m fata de limita obiectivelor speciale aflate in extravilan, lucrari ce urmeaza in vecinatatea obiectivelor speciale, situate in intravilan – pe parcelele limitrofe, precum si pe cele situate de cealalta parte a strazilor invecinate cu incinta acestora – daca nu au avizate documentatiile de urbanism (PUZ).

Fac exceptie lucrarile de reparare, protejare. restaurare. conservare a cladirilor de orice fel: lucrari de reparare privind cai de comunicatie, dotari tehnico-edilitare subterane si aeriene, imprejmui, mobilier urban, amenajari de spatii verzi, parcuri, pietre si alte lucrari de amenajare a spatiilor publice.

CAPITOLUL 1.8. - REALIZAREA CONSTRUCTIILOR IN EXTRAVILAN

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilire de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire gruparea suprafetelor de teren aferente constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

In conformitate cu cele 2 legi amintite in aliniatul 1, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai constructiile care servesc activitatile agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si utilajelor agricole), fara a primi o delimitare ca trup al localitatii. In aceasta categorie nu pot fi incluse constructiile de locuinte, garaje sau alte amenajari cu caracter permanent.

Amplasarea constructiilor de orice fel in extravilan, pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si pe terenuri plantate cu vii si livezi, este interzisa, cu exceptia constructiilor care servesc activitatile agricole, cu destinatie militara, caile faerate, soselele de importanta deosebita, liniile electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, lucrarile aferente exploatarei titeiului si gazului, conductele magistrale de transport gaze si petrol, lucrarile de gospodarie a apelor si de amenajare a surselor de apa. Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organismele specializate in protectia mediului.

TA – Terenuri agricole - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor din Regulamentul general de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din extravilanul localității sunt permise doar în condițiile legii privind construcțiile din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii, este interzisă.

TF – Terenuri forestiere - Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în terenurile forestiere sunt permise în condițiile legii.

TH – Terenuri aflate permanent sub ape - Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zonele de protecție a platformelor meteorologice și cele inundabile sunt interzise.

TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație - Autorizarea executării

construcțiilor de orice fel pe terenurile ocupate și/ sau destinate domeniului public aferent circulațiilor rutiere este permisă doar pentru lucrările de construcție, reparație, modernizări ale căilor de circulație, amenajarea pistelor pentru bicicliști.

TN – Terenuri neproductive - Pe terenurile neproductive sunt permise lucrări de îmbunătățire funciară.

TS – Terenuri cu destinație specială - Pe terenurile cu destinație specială sunt permise lucrări de construcție în condițiile legii, respectiv cu avizul deținătorilor acestor terenuri.

În zonele cu **situri arheologice protejate**, eliberarea Autorizației de construcție este condiționată de obținerea prealabilă a descărcării de sarcină arheologică și a Avizului scris în acest sens, din partea organelor Ministerului Culturii , Cultelor și Patrimoniului Național pentru terenul unde urmează să fie amplasată noua construcție.

Această prevedere este valabilă și pentru lucrările de rețele și cabluri subterane care se efectuează în zonă.

CAPITOLUL 1.9. ASPECTUL EXTERIOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Dispozițiile propuse au drept scop să asigure completarea calitativă a Regulamentului.

Regulile și recomandările ce urmează își propun să evidențieze funcțiunea. Ele au drept scop promovarea unei arhitecturi a epocii noastre, dar în spiritul modelelor specifice fiecărei zone.

Este vorba, în general, de o arhitectură de tip rural.

Anexa "ASPECT EXTERIOR" este compusă din 5 capitole.

Capitolul I: Reglementări asupra construcțiilor în zone cu valoare istorică

Capitolul II: Reglementări asupra zonelor care au nevoie de reabilitare

Capitolul III: Reglementări asupra construcțiilor de locuințe, dotări publice și servicii

Capitolul IV: Reglementări asupra construcțiilor destinate producției agricole și industriale

Capitolul V: Plantatii.

Capitolul I: Construcții în zone cu valoare istorică

Este recomandat să se realizeze o zonă centrală reprezentativă a localității, prin conservarea și punerea în valoare a monumentelor istorice sau cu valoare istorică cât și prin stabilirea unor rapoarte de armonie între construcțiile și amenajările noi și cele existente.

Se recomanda ca in zonele de protectie a monumentelor (pe o raza de 200m), prin Certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul existent, prin prezentarea desfasurarii a cate unei cladiri de o parte si de cealalta a fatadei cladirii propuse spre a fi construite sau modificate.

In zonele de protectie a monumentelor istorice, autorizatiile de construire se elibereaza cu conditia respectarii prescriptiilor din avizele organelor administratiei publice centrale/locale specializate, dupa cum este vorba de patrimoniu de interes national sau local.

In zonele de protectie ale monumentelor se precizeaza urmatoarele elemente de regulament privind aspectul exterior:

- *cerintele privind conformarea volumetriei, proportiilor si reliefului fatadei se vor referi la:*
 - conformarea volumului (panta, acoperisuri, rezolvare cornisa, raportat atat fata de vecinatatile imediate cat si la caracterul zonei);
 - acoperisurile in terasa sunt interzise in zona de protectie a monumentelor istorice
 - proportii si tratare arhitecturala (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale, tratarea parterelor comerciale);
 - *se interzice constructia in stiluri si imitatii stilistice straine zonei, precum si utilizarea materialelor pentru cladiri provizorii;*
 - *in cazul interventiilor majore la cladirile monumente istorice sau la cladirile cu valoare istorica-ambientala, se va impune realizarea unor relevee - desfasurari sugestive - , iar in cazul schimbarii volumetriei se vor prezenta si sectiuni perpendiculare pe strada: desfasurarile vor cuprinde intregul tronson al strazii in care se inscrie cladirea modificata;*
 - *la constructia unor cladiri noi, se va urmari respectarea si pastrarea caracterului zonei; se va recomanda utilizarea materialelor folosite la cladirile existente la nivelul fatadelor;*
 - *se va permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne, numai in varianta in carea acestea se vor armoniza cu restul cladirii; se vor interzice formele care depasesc nivelul parterului, modificand proportiile etajelor;*
 - *se va stabili aspectul si detaliile pentru firme si mobilier stradal.*

Capitolul II: Zone care necesita reabilitare

Cuprinde:

- zone de locuit fara identitate, straine de asezarile respective;
- zone cu profil industrial, agrar, de depozitare, etc. care sunt un pericol ecologic sau care nu sunt compatibile functional cu celelalte functiuni ale localitatii;
- alte zone cu probleme deosebite

Utilizari permise cu conditionari:

- constructii, amenajari, demolari, etc. cu conditia elaborarii unui PUZ a zonei respective, care sa stabileasca in detaliu masurile de reabilitare care se impun.

Capitolul III: Constructii de locuinte, institutii publice si servicii**1. Volumul general:**

Volumul constructiilor va respecta scara cladirilor existente in zona si reglementarile prevazute prin RLU.

2. Acoperisurile:

In general, panta acoperisurilor cladirilor noi va fi apropiata de panta acoperisurilor cladirilor invecinate. Se interzice amplasarea unor elemente nefiresti ale acoperisurilor (elemente decorative nespecifice zonei, fara suport functional, turnuri, etc).

3. Peretii

Se recomanda folosirea unor materiale de constructie specifice zonei. Aspectul general al cladirii precum si culorile folosite vor fi in armonie cu cele existente in zona si cu specificul arhitectural al localitatii.

Se interzice folosirea materialelor plastice, care imita materialele naturale precum si folosirea materialelor nespecifice finisajului exterior.

4. Goluri de usi si ferestre

Exteriorul cladirilor, precum si raportul plin gol va trebui sa reflecte functiunile interioare.

Se recomanda folosirea golurilor de forma si proportiile specifice zonei.

5. Gardurile:**a) pe aliniament, se recomanda:**

- garduri vii dublate de un grilaj metalic;
- garduri din lemn, grilaj metalic;
- grilaj + soclu din piatra sau beton (soclul avand inaltimea de maxim 40cm).

b) pe limitele dintre proprietati:

- garduri vii dublate de grilaje metalice, plasa de sarma;
- garduri din lemn, grilaj metalic, plasa de sarma cu inaltimea de maxim 1,80m.

c) in zonele construite unde s-a conservat o arhitectura specifica cu imprejmuiiri din perete plin se recomanda sa se conserve si sa se renoveze aceste imprejmuiiri din perete plin de caramida sau piatra.

Capitolul IV: Constructii destinate productiei agricole si industriale

In general, aceste constructii sunt amplasate la o oarecare distanta fata de zonele de locuit si celelalte zone cu alte functiuni. Se va respecta caracterul arhitectural existent al zonei si in cazul acestei categorii de constructii.

1. Volumele:

Se recomanda:

- proportia volumelor va respecta specificul zonei precum si specificul functiunilor propuse.

2. Materiale si culoare

Se recomanda:

- sa se foloseasca materialele cu aspectul lor natural sau cu o tratare care sa nu le altereze aspectul: piatra, beton, metal, lemn, etc.

Capitolul V: Plantatii si agrement

- suprafetele de spatii verzi respecta normele si normativele in vigoare
- acestea au rol functional (oxigenarea, umbrirea, ecranarea impotriva zgomotelor, vanturilor, etc.);
- pot fi si exemple de arhitectura verde;
- se vor folosi esente locale care corespund mai bine terenului si climatului.

2. LOCALITATEA DUMITRA

BILANT TERITORIAL COMUNA DUMITRA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
Zona de institutii publice si servicii	16.23	2.25	13.07	1.44
Zona de locuinte si functiuni complementare	593.89	82.23	675.63	74.18
Zona de productie si servicii (Zona de unitati agricole, industriale, agroindustriale si de depozitare)	20.78	2.88	84.93	9.33
Zona de gospodarire comunală	7.64	1.06	28.79	3.16
Zona spatii verzi	23.12	3.20	24.11	2.65
Zona amenajarilor turistice	0.00	0.00	16.71	1.83
Ape si zone protectie ape	16.70	2.31	18.86	2.07
Drumuri si circulatii	43.85	6.07	48.67	5.34
TOTAL INTRAVILAN	722.21	100.00	910.77	100.00

2.1 PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE ALE LOCALITATII DUMITRA

- I. ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - IS
- II. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - L
- III. ZONA DE UNITATI AGRICOLE, INDUSTRIALE, AGROINDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE - AI
- IV. ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA - GC
- V. ZONA SPATII VERZI - V
- VI. ZONA AMENAJARI TURISTICE - T
- VII. ZONA DRUMURILOR SI CIRCULATIILOR – C
- VIII. ZONA APELOR SI A ZONELOR DE PROTECTIE A APELOR - Th

BILANT TERITORIAL LOC. DUMITRA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%
Zona de institutii publice si servicii	11.15	2.85	7.77	1.50
Zona de locuinte si functiuni complementare	320.61	81.93	379.59	73.51
Zona de productie si servicii (Zona de unitati agricole, industriale, agroindustriale si de depozitare)	14.11	3.61	64.43	12.48
Zona de gospodarire comunala	4.66	1.19	1.71	0.33
Zona spatii verzi	7.81	2.00	8.80	1.70
Zona amenajarilor turistice	0.00	0.00	16.71	3.24
Ape si zone protectie ape	10.20	2.61	11.70	2.27
Drumuri si circulatii	22.80	5.83	25.70	4.98
TOTAL INTRAVILAN	391.34	100.00	516.41	100.00

I.ZONA DE INSTITUTURII PUBLICE SI SERVICII (IS)

Capitolul 1 GENERALITATI

Articolul 1 - Zona institutii publice si servicii este alcatuita din urmatoarele subzone functionale:

IS1 - zona de institutii publice si servicii

IS 2 – zona de institutii publice si servicii in zone cu interdictie temporara de construire

IS 3 – zona de institutii publice si servicii in zone cu interdictie definitiva de construire

IS 4 – zona de institutii publice si servicii in zona de protectie a monumentelor istorice

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA

IS1, IS2, IS3, IS 4

Funciunea dominanta a zonei este: institutii si servicii de interes general , compusa din:

-
- institutii publice de interes general;
 - institutii publice aferente zonelor de locuit.

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**IS1**

Funciunile complementare admise sunt:

- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;
- locuinte

IS 4

Funciunile complementare admise sunt:

- locuinte
- activitati comerciale en detail, care nu necesita volum mare de transporturi

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE****IS1, IS 4**

- institutii publice de interes general (administrative, de sanatate, de invatamant, de cultura si culte, asistente sociala)
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- servicii profesionale si sociale;
- comert
- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;
- lucrari legate de reseaua de drumuri
- extinderea retelelor de utilitati

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**IS1, IS 4**

- locuinte, ca functiune complementara
- lucrari arheologice
- lucrari de demolare
- garaje si anexe
- extinderea si etajarea constructiilor existente
- extinderea echipamentelor publice
- lucrari legate de reseaua de drumuri

IS 2

-Orice functiune descrisa la articolele 4 si 5 cu conditia realizarii si autorizarii unor documentatii PUZ/PUD, conform legii

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**IS 1**

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice

-
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada;
 - amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
 - depozitare en-gros;
 - platforme de precollectare a deseurilor;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
 - constructii de locuinte colective, fara PUZ si PUD aprobat
 - amenajarea de rulote si campinguri
 - oricare alte constructii si extinderi de constructii, altele decat cele permise prin prezentul regulament

IS 2

- Orice fel de constructie pana la aprobarea unei documentatii PUZ/PUD, in conditiile legii

IS 3

- Orice fel de lucrari de constructii, cu exceptia lucrarilor de reabilitare si reparare a cladirilor existente

IS 4

- Orice fel de lucrari de constructii, cu exceptia lucrarilor de reabilitare si reparare a cladirilor existente, pana la obtinerea avizelor conform legii pentru imobile aflate in zona de protectie a monumentelor istorice.
- **toate autorizatiile de construire, indiferent de natura lucrarilor propuse (lucrari de reabilitare, construire, extindere, amenajari, etc) pentru parcelele de teren aflate in zona de protectie a monumentelor istorice, definite conform legii si marcate pe plansele desenate anexa a prezentului regulament de urbanism se vor da doar dupa obtinerea avizului comisiei de monumente, conform legii**

Articolul 7 – INTERDICTII PERMANENTE

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.
- orice fel de constructie in zonele de protectie a cimitirelor
- orice fel de constructie in zonele de protectie sanitara a unitatilor de productie si industriale, pana la realizarea unor studii de impact privind sanatatea populatiei si protectia mediului

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau

construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

In cazul constructiilor aflate in zona de protectie a monumentelor istorice se recomanda pastrarea aspectului zonei prin respectarea urmatoarelor recomandari:

Recomandari privind aspectul exterior:

- Se utilizează la clădirile istorice (sau aflate in zona de protectie a unor monumente istorice) un soclu tencuit simplu și zugrăvit în tonuri închise sau placat cu lespezi verticale de piatră fățuită
- Se utilizează la clădirile din anii 80 același tip de tencuieli, dar se armonizează cromatic cu vecinătățile, cu tonuri cât mai neutre
- Sunt interzise placările soclurilor de la clădirile istorice cu faianță, gresie, piatră în rustica, polistiren, baumit etc și alte materiale moderne care determină antrenarea umezelii spre asizele superioare

Recomandari privind golurile si accesele:

- Tâmplăria istorică se restaurează ca parte integrantă a clădirii, iar acolo unde nu s-a păstrat coerent se refac tâmplăriile după vechile modele existente
- Obloanele de lemn se pot utiliza ca o caracteristică a fațadelor din zonă
- La clădirile istorice se păstrează modelul vechilor porți de lemn
- La clădirile etajate poarta se integrează în stilistica fațadei ca element intermediar între volumetria vecinătăților
- Împrejmuirile nu trebuie să înainteze în fața aliniamentului prestabilit de linia parcelarelor istorice
- În zona centrală împrejmuirile se realizează cu materiale compatibile cu arhitectura istorică, deci se evită materialele plastice și se utilizează preponderent lemn prelucrat în consonanță cu stilistica istorică a fațadelor

Recomandari privind decoratia fatadei principale:

- Sunt necesare modele de bune practici care să ofere exemple corecte de intervenție pe fațadele istorice
- Fiecare imobil din zona centrală este un caz care trebuie analizat în particular, iar autorizația de construire pentru zona identificată ca fiind valoroasă arhitectural se realizează doar cu avizul Direcției pentru Cultură
- Texturile fațadelor istorice se păstrează în zona tencuielilor dărășuite și a decorației obținute din tencuială. Aplicarea unor decorații decupate în polistiren, care imită mult mai facil decorații istoriciste nu îmbunătățesc calitatea vizuală și autentică a fațadei
- Pentru obținerea unor tonuri compatibile se recomandă utilizarea unor metode similare de combinare a tonurilor cu oxizi arși, combinația din paletarele actuale riscă să genereze combinații cu disonanțe greu de controlat. Pentru evitarea tonurilor stridente se recomandă realizarea unor probe de culoare direct pe fațadă, dar în zone mai puțin vizibile și pe suprafețe de circa 0,5 mp și abia după uscare să se selecteze combinația corectă
- Clădirile noi nu trebuie să imite arhitectura veche, dar volumetria, ritmul plin-gol, expresivitatea texturilor și a cromaticii trebuie să fie în consonanță cu arhitectura tradițională a zonei

Recomandari privind acoperisul:

- Acoperișul trebuie să-și păstreze în zona centrală, cu arhitectură tradițională o volumetrie simplă cu coama paralelă cu axul străzii, iar învelitoarea se realizează din tiglă ceramică solzi sau trasă
- Pentru unitatea percepției se păstrează unghirile șarpantelor istorice, funcționale și adaptate specificului climatic local
- Fațadele principale nu se încheie cu frontoane și pinioane, ori cu balcoane inserate în partea superioară a fațadei
- În cazul mansardării podurilor se utilizează ferestre velux la nivelul pantei acoperișului doar spre curte interioară, în timp ce la fațada principală se proiectează lucarne aliniate la axele ferestrelor existente și cu proporții ajustate la nivelul fațadei

Recomandari privind amplasarea de jgheaburi si burlane:

- La clădirile istorice cu cornișă zidită jgheburile se amplasează peste extrema acoperișului, după modelul poziționărilor istorice
- La clădirile noi jgheburile se poziționează la extrema pantei acoperișului, dar poziția burlanelor urmează zonele de margine ale fațadei, după traiectorii verticale

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR SI RETRAGERI MINIME**Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

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

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**IS 1, IS 2, IS 3**

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 (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli 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 diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- 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.
- 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.
- Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa „Reglementari”.

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**IS 1, IS 4**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latura cu o construcție dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o construcție retrasa de la

aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

- in cazul zonelor libere, unde nu se poate vorbi despre un caracter existent al strazii cladirile se vor amplasa retras fata de aliniament, cu conditia respectarii coerentei si caracterului general al fronturilor stradale ale localitatii, sau in conformitate cu PUZ-urile aprobate. Se recomanda realizarea PUZ-urilor pentru zonele care nu au inca un caracter urbanistic definit.

IS 2

-amplasarea cladirii fata de aliniament se va stabili prin PUZ/PUD, cu respectarea caracteristicilor generale ale zonei

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

IS1, IS 4

- se recomanda amplasarea cladirilor in regim izolat, daca acest lucru nu contravine cu specificul zonei.

- in cazul in care, pe una din parcelele invecinate exista o constructie pe limita de proprietate, constructia propusa se va putea amplasa cuplata cu cea existenta.

- in cazul fronturilor continue cladirile vor fi alipite de calcanele cladirilor invecinate, pe o distanta de maxim 15 m.

- in cazul fronturilor discontinue, atunci cand pe una din laturi exista o cladire cu calcan, amplasata pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura exista o cladire retrasa de la limita de proprietate a parcelei, cladirea propusa se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage cu o distanta de ½ din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 m.

- cladirile izolate se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu 3.00 m. In cazul in care frontal la strada al parcelei este mai mic de 15 m, pe una din laturi cladirea se va putea retrage cu o distanta de 2.00 m.

- retragerea fata de frontul stradal va respecta aliniamentul stradal existent.

- Distanta fata de limita posterioara de proprietate va fi minim ½ din inaltime, dar nu mai putin de 3 m. Cand pe parcela de pe limita posterioara se afla o cladire cu functiune publica sau o biserica, aceasta distanta va fi de minim 5.00 m.

- este interzisa amplasarea cladirilor pe limita posterioara de proprietate

- atunci cand se doreste construirea unei biserici, aceasta se va amplasa la minim 10.00 m fata de limitele laterale fata de limita posterioara de proprietate

- In cazul amplasarii a mai multor cladiri pe aceeasi parcela, fiecare dintre acestea va respecta prevederile de mai sus. Distanta dintre cladirile amplasate

pe aceeasi parcela va fi de egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa a celei mai inalte, dar nu mai putin de 3m.

- amplasarea constructiilor in zona de protectie a infrastructurii se va face doar cu avizul administratorului acestora, indiferent de natura proprietatii terenului.
- pentru IS4, amplasare cladirilor pe parcela se va face in urma analizei parcelarului traditional din zona, cu respectarea acestuia.

IS 2

- amplasarea cladirii fata limitele laterale si posterioare de proprietate se va stabili prin PUZ/PUD, cu respectarea caracteristicilor generale ale zonei
- la realizarea documentatiilor PUZ/PUD se vor avea in vedere reglementarile privind amplasarea fata de limitele laterale si posterioare de proprietate pentru UTR IS1, conform prezentului regulament

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:

Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:

IS1, IS2, IS 4

- parcela este considerate construibila doar daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal la nivelul uneia din parcelele invecinate.
- latimea minima a accesului va fi de 4.00 m.
- in cazul cladirilor cu front continuu la strada este obligatorie asigurarea unui acces carosabil in zona posterioara a parcelei, printr-un pasaj cu latimea de minim 4.00 m, pentru asigurarea accesului autospecialelor in caz de urgenta.
- se vor putea amenaja pasaje si curti commune si private, accesibile publicului. De asemenea se vor putea realiza pasaje pentru accese de serviciu.
- este obligatorie asigurare accesului persoanelor cu dizabilitati in toate cladirile publice
- nu este permisa modificarea racordurilor intre strazi, in conditiile in care aceasta ar modifica aspectul original
- se vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- se va reduce la minim numarul acceselor de la nivelul aceluasi drum

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:

IS1, IS2, IS 4

- se vor prevedea accese pietonale in functie de specificul functional al cladirii propuse. Este obligatorie prevederea cel putin a unui acces pietonal.
- se vor lua masurile necesare pentru asigurarea unui acces pietonal facil, care sa asigure siguranta in deplasare, in special in relatie cu circulatia vehiculelor
- se va respecta legislatia in vigoare privind deplasarea in conditii de confort si siguranta, precum exigentele impuse de legislatia privind accesul persoanelor cu dizabilitati.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**IS1, IS2, IS 4****Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE**

- cladirile se vor racorda la retelele existente in cazul in care necesitatea lor nu depaseste capacitatea retelelor existente
- in cazul in care necesarul tehnico edilitar ale cladirii propuse depaseste capacitatea retelelor existente, extinderile necesare se vor face prin grija Consiliului Local in cazul cladirilor de utilitate publica si prin grija beneficiarului in cazul cladirilor care nu apartin categoriei de utilitate publica. Obligativitatea extinderii retelor prin grja beneficiarului in cel de al doilea caz se va face prin incheierea unui contract cu Consiliul Local, prin care beneficiarul se obliga, dupa caz, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta
 - mareasca capacitatea retelei existente, in cazul in care acest lucru este posibil
 - construiasca noi retele de utilitati.
- contractul intre beneficiar si Consiliul Local se va incheia dupa obtinerea avizelor de la institutiile abilitate prin care se va stabili Solutia optima pentru asigurare cu utilitati a cladirii propuse.

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**IS1, IS2, IS 4**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare
- retelele tehnico edilitare vor fi pozate ingropat pe domeniul public. Exceptie fac cazurile in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanatate in vigoare.
- se interzice amplasarea antenelor TV satelit, a pilonetilor zabreliti, a antenelor GSM sau de comunicatii special in locuri vizibile din domeniul public. Exceptie vor face, doar in cazuri exceptionale si cu acordul institutiilor abilitate, antenele ecologice care ascund elementul functional prin elemente care se incadreaza in ambientul zonei.
- racordarea retelei de captare a apelor pluviale la santurile destinate colectarii acestora se va face exclusive prin subteran, pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- in cazul in care in zona nu exista retele tehnico edilitare (apa, canal, energie electrica) se va putea asigura necesarul constructiei propuse prin solutii locale (bazin vidanjabil etans, put forat, generator electric, panori fotovoltaice, etc). Realizarea acestora cade in sarcina beneficiarului.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR****IS1, IS2**

- o parcela este construibila daca are o suprafata minima de 800 mp si o deschidere la strada de minim 20.00 m, pentru cladiri isolate, si 500 mp si o deschidere la strada de minim 12.00 m pentru cladirile insiruite (front continuu).

Parcelarele pot fi comasate sau asociate pentru obtinerea acestor caracteristici, cu conditia pastrarii parcelarului traditional.

- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca atat cerintele specifice functiunii propuse cat si conditiile de servitutiilor.

- pentru a fi construibila o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba acces la un drum public, direct sau prin drept de servitute

- sa beneficieze de retele tehnico edilitare in imediata apropiere sau sa se asigure utilitatile necesare prin solutii locale, in conditiile descrise la articolele 14 si 15.

- forma si dimensiunile parcelelor trebuie sa permita amplasarea cladirii in conditiile impuse de prezentul regulament.

- in zonele structurate din punct de vedere urbanistic, cu functiunea predominanta de institutii publice si servicii, se va respecta parcelarul existent si nu vor fi autorizate decat constructiile care respecta toate normele de conformare din prezentul regulament

- in zonele libere se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale prin care se va stabili parcelarea si destinatia terenurilor, cu respectarea prevederilor prezentului regulament

IS4

-se va respecta parcelarul traditional in zona

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**IS1, IS2, IS 4**

- regimul maxim de inaltime este $P+1E+M$ (H coama = 12m). Se pot accepta si cladiri cu inaltimei mai mari cu conditia intocmirii si aprobarii unui PUZ/PUD, conform legii.

- in zona de protective a monumentelor istorice inaltimea cladirilor se va realiza astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumental istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**IS1, IS2, IS 4**

- aspectul exterior al cladirilor propuse va respecta atat caracterul functional propus cat si specificul zonei in care va fi amplasata cladirea, respective caracteristicile arhitecturale ale cladirilor cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.

- in cazul constructiilor declarate monument istoric, sau pe propuse spre a fi declarate monumente istorice sau cu valoare arhitecturala, interventiile se vor

face numai in conditiile legii, cu avizul institutiilor competente. Pentru noile cladiri amplasate in vecinatatea lor se va tine seama de caracterul zonei. De asemenea, pentru cladirile noi propuse, amplasate in zona de protectie a cladirilor monument istoric, autorizarea se va face doar dupa obtinerea avizelor necesare de la institutiile competente.

- se va tine cont de caracterul cladirilor din vecinatate din punct de vedere al volumetriei, arhitecturii fatadelor, materialelor folosite, amplasarii firmelor, panourilor publicitare. Se va urmari coerenta la scara urbana.
- este interzisa folosirea imitatiilor stilistice dupa tipuri arhitecturale care nu se regasesc in zona, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a unor finisaje.
- este interzisa utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare
- anexele vor fi realizate in acelasi limbaj arhitectural si cu folosirea aceluasi tip de materiale ca si constructia, in scopul armonizarii aspectului
- este interzisa utilizarea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru finisarea acoperisurilor cladirilor si anexelor acestora
- **orice interventie asupra cladirilor monument istoric, a cladirilor aflate in interiorul zonei de protectie a cladirilor monument istoric sau pe cale de a fi clasate in aceasta categorie, precum si orice constructie noua amplasata in aceste zone se va aviza de catre Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Bistrita Nasaud.**

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 19 – PARCAJE

IS1, IS2, IS 4

- este obligatorie asigurarea numarului de locuri de parcare necesare conform legislatiei in vigoare si a anexei 5 la prezentul regulament.
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care nu pot avea asigurat numarul minim de parcare pe suprafata parcelei.
- este interzisa amplasarea unor constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care ar putea fi un factor de perturbare a circulatiei sau a mediului inconjurator.
- in zona de protectie a monumentelor istorice s e

Articolul 20 – SPATII PLANTATE

IS1, IS2, IS 4

- se recomanda reducerea suprafetelor dalate, pietruite, betonate in favoarea spatiilor libere plantate
- suprafetele neconstruite si neocupate de accese, alei si trotuare de garda vor fi inierbate. Se va planta un arbore la 100 mp.
- arborii existenti pe parcela, cu inaltimea mai mare de 4.00 m si diametrul tulpinii mai mare de 15 cm vor fi protejati in timpul constructiei si amenajarilor. In cazul in care este necesara taierea unor astfel de arbori este obligatorie plantarea a 10 arbori in perimetrul parcelei sau in spatiile verzi publice aflate in vecinatate. Acest lucru se va face cu acordul institutiilor responsabile de administrarea acelor spatii verzi.

- este obligatorie inierbarea a cel puțin 15% din suprafața parcelei. Se va evita impermeabilizarea solului (dalaje, alei pietruite, betonate, terase, parcaje, alei și trotuare de garda) mai mult decât este absolut necesar.
- în cazul realizării unei platforme exterioare pentru parcare mașinilor se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare propuse. Parcare se va învecina pe cât posibil cu gard viu cu o înălțime de 1.20 m.
- se recomandă folosirea dalelor înierbate pentru realizarea aleilor de acces auto, și a parcajelor exterioare.
- este obligatorie păstrarea fașilor de spațiu verde de-a lungul cailor de circulație, conform planșei de reglementări și a profilelor transversale de drumuri, existente și propuse.

Articolul 21 – IMPREJMUIRI

IS1, IS2, IS 4

- pentru clădirile publice, pe frontul la stradă se vor utiliza împrejmuiri decorative cu o înălțime maximă de 1.20 m, de preferință transparente. Acestea vor fi dublate de gard viu.
- pe limitele laterale și posterioare de proprietate vor realiza împrejmuiri opace, cu înălțimi de maxim 2.00 m în cazul în care pe latura respectivă există o clădire cu funcțiune privată. În cazul în care pe laturile laterale și posterioare a parcelei studiată se află tot o funcțiune publică, împrejmuirea se va realiza similar celei de pe aliniament sau exclusiv cu gard viu.
- în funcție de caracteristicile zonei, se poate renunța la împrejmuirea cu gard pe aliniament. Pentru delimitarea parcelei se va putea folosi gard viu.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT (procent de ocupare al terenului)** reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției și suprafața parcelei. În cadrul proiecției nu se vor lua în considerare consolele în afara planului fațadei, balcoanele, copertinele, streșinile. Curțile de lumină cu o suprafață mai mică sau egală cu 2.00 mp se vor lua în considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.
- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maximă devin neconstruibile, chiar dacă se recurge la parcelarea lor.
- IS 1, IS 4 - POT maxim = 50%
- IS 2 – POT maxim = 50% sau conform PUZ/PUD

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției și suprafața parcelei. Suprafața construită desfășurată a clădirii este definită ca suma suprafețelor construite a fiecărui nivel, așa cum a fost această descrisă la articolul 22. În calculul suprafeței construite desfășurate a parcelei nu intră suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol și nici suprafața balcoanelor

sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- **IS 1, IS 4** - CUT maxim = 1.00.
- **IS 2** - CUT maxim = 1.00 sau conform PUZ/PUD

II.ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Capitolul 1 GENERALITATI

Articolul 1 - Zona de locuinte si functiuni complementare este alcatuita din urmatoarea subzone functionale:

- **L1 – subzona locuintelor amplasate in zona centrala**
- **L2 – subzona locuintelor existente si propuse**
- **L3 – subzona locuintelor amplasate in zone cu interdictie temporara de construire**
- **L4 – subzona locuintelor amplasate in zone cu interdictie definitiva de construire**
- **L5 – subzona locuintelor amplasate in zona de protectie a monumentelor istorice**

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA

L1, L2, L3, L4, L5

Funciunea dominanta a zonei este: zona de locuit.

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1, L2,L3,L4, L5

Funciunile complementare admise sunt:

- institutii si service conexe;
- activitati productive nepoluante

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE

L1,L2,L3,L5

- locuinte cu regim de inaltime mic si mediu
- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie;
- comert cu amanuntul;
- anexe gospodarasesti cu regim de inaltime P si maxim P+1;
- extinderea echipamentelor publice
- lucrari la reseaua de drumuri
- extinderi, mansardari, etajari si reparatii la cladirile existente

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**L1,L2,L5**

- activitati nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi
- ateliere mestesugaresti care nu produc poluare
- activitati manufacturiere nepoluante;
- dotari publice
- servicii profesionale si sociale;

L3

-Oricare din functiunile de la articolele 4 si 5 cu conditia realizarii studiilor de specialitate necesare, conform plansei Reglementari (Geo, PUZ, PUD)

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**L1,L2,L5**

- orice fel de constructii pe parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate conform prezentului regulament
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile

L3

-Orice fel de constructie pana la aprobarea unei documentatii PUZ/PUD, in conditiile legii

L4

- Orice fel de lucrari de constructii, cu exceptia lucrarilor de reabilitare si reparare a cladirilor existente

Articolul 7 – INTERDICTII

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.

- orice fel de constructie sau extindere in zonele cu interdictie totala de construire
- orice fel de constructive sau extindere in zonele cu interdictie temporara de construire, pana la intocmirea PUZ,PUD

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

In cazul constructiilor aflate in zona de protectie a monumentelor istorice se recomanda pastrarea aspectului zonei prin respectarea urmatoarelor recomandari:

Recomandari privind aspectul exterior:

- Se utilizează la clădirile istorice (sau aflate in zona de protectie a unor monumente istorice) un soclu tencuit simplu și zugrăvit în tonuri închise sau placat cu lespezi verticale de piatră fățuită
- Se utilizează la clădirile din anii 80 același tip de tencuieli, dar se armonizează cromatic cu vecinătățile, cu tonuri cât mai neutre
- Sunt interzise placările soclurilor de la clădirile istorice cu faianță, gresie, piatră în rustica, polistiren, baumit etc și alte materiale moderne care determină antrenarea umezelii spre asizele superioare

Recomandari privind golurile si accesele:

- Tâmplăria istorică se restaurează ca parte integrantă a clădirii, iar acolo unde nu s-a păstrat coerent se refac tâmplăriile după vechile modele existente
- Obloanele de lemn se pot utiliza ca o caracteristică a fațadelor din zonă
- La clădirile istorice se păstrează modelul vechilor porți de lemn
- La clădirile etajate poarta se integrează în stilistica fațadei ca element intermediar între volumetria vecinătăților
- Împrejmuirile nu trebuie să înainteze în fața aliniamentului prestabilit de linia parcelarelor istorice
- În zona centrală împrejmuirile se realizează cu materiale compatibile cu arhitectura istorică, deci se evită materialele plastice și se utilizează preponderent lemn prelucrat în consonanță cu stilistica istorică a fațadelor

Recomandari privind decoratia fatadei principale:

- Sunt necesare modele de bune practici care să ofere exemple corecte de intervenție pe fațadele istorice
- Fiecare imobil din zona centrală este un caz care trebuie analizat în particular, iar autorizația de construire pentru zona identificată ca fiind valoroasă arhitectural se realizează doar cu avizul Direcției pentru Cultură
- Texturile fațadelor istorice se păstrează în zona tencuielilor drișcuite și a decorației obținute din tencuială. Aplicarea unor decorații decupate în polistiren, care imită mult mai facil decorații istoriciste nu îmbunătățesc calitatea vizuală și autentică a fațadei
- Pentru obținerea unor tonuri compatibile se recomandă utilizarea unor metode similare de combinare a tonurilor cu oxizi arși, combinația din paletarele actuale riscă să genereze combinații cu disonanțe greu de controlat. Pentru evitarea tonurilor stridente se recomandă realizarea unor probe de culoare direct pe fațadă, dar în zone mai puțin vizibile și pe suprafețe de circa 0,5 mp și abia după uscare să se selecteze combinația corectă
- Clădirile noi nu trebuie să imite arhitectura veche, dar volumetria, ritmul plin-gol, expresivitatea texturilor și a cromaticii trebuie să fie în consonanță cu arhitectura tradițională a zonei

Recomandari privind acoperisul:

- Acoperișul trebuie să-și păstreze în zona centrală, cu arhitectură tradițională o volumetrie simplă cu coama paralelă cu axul străzii, iar învelitoarea se realizează din tiglă ceramică solzi sau trasă
- Pentru unitatea percepției se păstrează unghirile șarpantelor istorice, funcționale și adaptate specificului climatic local
- Fațadele principale nu se încheie cu frontoane și pinioane, ori cu balcoane inserate în partea superioară a fațadei
- În cazul mansardării podurilor se utilizează ferestre velux la nivelul pantei acoperișului doar spre curte interioară, în timp ce la fațada principală se proiectează lucarne aliniate la axele ferestrelor existente și cu proporții ajustate la nivelul fațadei
-

Recomandari privind amplasarea de jgheaburi si burlane:

- La clădirile istorice cu cornișă zidită jgheburile se amplasează peste extrema acoperișului, după modelul poziționărilor istorice
- La clădirile noi jgheburile se poziționează la extrema pantei acoperișului, dar poziția burlanelor urmează zonele de margine ale fațadei, după traiectorii verticale

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME**Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:****L1,L2,L3,L5**

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

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**L1,L2,L3,L5**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG (profile transversale)
- se vor respecta distantele de protectie ale cailor de comunicatii si circulatii
- se va respecta caracterul zonei

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**L1, L2, L5**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

- in cazul zonelor libere, unde nu se poate vorbi despre un caracter existent al strazii cladirile se vor amplasa retras fata de aliniament cu minim 5.00m, sau in conformitate cu PUZ-urile aprobate. Se recomanda realizarea PUZ-urilor pentru zonele care nu au inca un caracter urbanistic definit.

- in cazul in care cladirile invecinate prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea

- autorizatia de construire se va emite doar daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, in plan orizontal, din orice punct al cladirii pana in cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Exceptie fac constructiile pentru care exista un regulament PUZ/PUD aprobat.

L3

-amplasarea cladirii fata de aliniament se va stabili prin PUZ/PUD, cu respectarea caracteristicilor generale ale zonei

- la realizarea documentatiilor PUZ/PUD se vor avea in vedere reglementarile privind amplasarea fata de aliniament pentru UTR L1, L2 conform prezentului regulament

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

L1, L2, L5

- in cazul in care, pe una din parcelele invecinate exista o constructie pe limita de proprietate, constructia propusa se va putea amplasa cuplata cu cea existenta.

- in cazul fronturilor continue cladirile vor fi alipite de calcanele cladirilor invecinate,

- in cazul fronturilor discontinue, atunci cand pe una din laturi exista o cladire cu calcan, amplasata pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura exista o cladire retrasa de la limita de proprietate a parcelei, cladirea propusa se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage cu o distanta de ½ din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 m.

- cladirile izolate se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu 3.00 m. In cazul in care frontal la strada al parcelei este mai mic de 15 m, pe una din laturi cladirea se va putea retrage cu o distanta de 2.00 m.

- retragerea fata de frontul stradal va respecta aliniamentul stradal existent.

- Distanța fata de limita posterioara de proprietate va fi minim ½ din inaltime, dar nu mai puțin de 3 m.

-distanța minimă de 3 m, necesară în cazurile descrise mai sus, se va majora la 4 m în cazul în care locuința se va amplasa pe o parcelă care se învecinează cu o proprietate pe care există construită o clădire cu funcțiunea de producție și servicii și la 6 m în cazul în care locuința se va amplasa pe o parcelă pe care există o construcție cu funcțiunea de producție care prezintă calcan.

- este interzisă amplasarea cladirilor pe limita posterioara de proprietate

- amplasarea constructiilor in zona de protectie a infrastructurii se va face doar cu avizul administratorului acestora, indiferent de natura proprietatii terenului.
- amplasarea a mai multor cladiri pe aceeasi parcela se va face astfel incat distantele dintre ele sa fie suficient de mari incat sa permita intretinerea acestora, accesul masinilor de interventie astfel incat sa nu existe nici un inconvenient in utilizarea constructiilor.
- distanta minima intre doua sau mai multe cladiri amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu cel putin $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai mari, dar nu mai putin de 3.00 m. anexele locuintelor vor putea fi amplasate calcan la calcan sau pe limita de proprietate, cu respectarea Codului Civil.

L3

- amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare de proprietate se va stabili prin PUZ/PUD, cu respectarea caracteristicilor generale ale zonei
- la realizarea documentatiilor PUZ/PUD se vor avea in vedere reglementarile privind amplasarea fata de limitele laterale si posterioare de proprietate pentru UTR L1, L2 conform prezentului regulament

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:**Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:****L1,L2,L3,L5**

- parcela este considerate construibila doar daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal la nivelul uneia din parcelele invecinate.
- latimea minima a accesului va fi de 4.00 m.
- in cazul cladirilor cu front continuu la strada este obligatorie asigurarea unui acces carosabil in zona posterioara a parcelei, printr-un pasaj cu latimea de minim 4.00 m, pentru asigurarea accesului autospecialelor in caz de urgenta.
- nu este permisa modificarea racordurilor intre strazi, in conditiile in care aceasta ar modifica aspectul original
- se vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- se va reduce la minim numarul acceselor de la nivelul aceluasi drum

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:**L1, L2, L3,L5**

- se vor prevedea accese pietonale in functie de specificul functional al cladirii propuse.
- se vor lua masurile necesare pentru asigurarea unui acces pietonal facil, care sa asigure siguranta in deplasare, in special in relatie cu circulatia vehiculelor
- se va respecta legislatia in vigoare privind deplasarea in conditii de confort si siguranta, precum exigentele impuse de legislatia privind accesul persoanelor cu dizabilitati.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE****L1,L2,L3,L5**

- cladirile se vor racorda la retelele existente in cazul in care necesitatea lor nu depaseste capacitatea retelelor existente
- in cazul locuintelor, in cazul in care capacitatea retelelor nu permite racordarea la acestea, sau in zona nu exista o retea stradala, se vor lua urmatoarele masuri:
 - se vor realiza solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului
 - in momentul realizarii unei retele centralizate publice pentru utilitatile necesare, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia in conditiile stabilite de autoritatea locala.
- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, apacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**L1,L2,L3,L5**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare
- retelele tehnico edilitare vor fi pozate ingropat pe domeniul public. Exceptie fac cazurile in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanatate in vigoare.
- se interzice amplasarea antenelor TV satelit, a pilonetilor zabreliti, a antenelor GSM sau de comunicatii special in locuri vizibile din domeniul public. Exceptie vor face, doar in cazuri exceptionale si cu acordul institutiilor abilitate, antenele ecologice care ascund elementul functional prin elemente care se incadreaza in ambientul zonei.
- racordarea retelei de captare a apelor pluviale la santurile destinate colectarii acestora se va face exclusive prin subteran, pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- in cazul in care in zona nu exista retele tehnico edilitare (apa, canal, energie electrica) se va putea asigura necesarul constructiei propuse prin solutii locale (bazin vidanjabil etans, put forat, generator electric, panori fotovoltaice, etc). Realizarea acestora cade in sarcina beneficiarului.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR****L1,L2,L3,L5**

-pentru a fi construabila o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- sa aiba deschiderea la strada de minim 8 m in cazul locuintelor insiruite si de minim 12 m pentru locuintele izolate sau cuplate
- suprafata minima a parcelei va fi de 150 mp pentru locuinte insiruite si 200 mp pentru cele izolate sau cuplate, in cazul in care in zona exista retele de apa si canalizare
- suprafata minima a parcelei va fi de 750 mp atat pentru locuinte insiruite cat si pentru cele izolate sau cuplate in cazul in care nu exista retele de apa si/sau canalizare
- in cazul parcelelor de colt, pentru a fi construibile, acestea trebuie sa aiba deschidere de minim 12.00 m la una din strazi in cazul locuintelor cuplate (cu un calcan) si de minim 15.00 la una din strazi in cazul locuintelor izolate.
- parcelele pot fi aduse la suprafetele si distantele minime de construire prin asociere sau comasare, cu conditia pastrarii parcelarului traditional.
- pentru a fi construabila o parcela trebuie sa satisfaca exigentele constructiei atat din punct de vedere al naturii si caracteristicilor terenului cat si din punct de vedere al servitutilor care il greveaza
- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public (direct sau prin servitute), sa beneficieze de echipare tehnico edilitara in una din formele prevazute in prezentul regulament, sa aiba forma si dimensiune care sa permita amplasarea constructiilor conform normelor din prezentul regulament,.
- pentru functiunea dominanta – locuire - se va pastra forma parcelarului existent in zonele in care acesta exista, cu conditia respectarii prezentului regulament si a normelor de igiena si cele de siguranta la foc a constructiilor.
- in cazul terenurilor libere, la care se face o parcelare de peste 3 loturi, se vor realiza documentatii PUZ prin care se va stabili parcelarea si destinatia terenurilor, in conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

L1,L2,L3,L5

- pentru functiunea dominanta se va accepta un regim maxim de inaltime de P+1E+M (h coama = maxim 8 m).

Se pot accepta si cladiri cu inaltime mai mari cu conditia intocmirii si aprobarii unui PUZ/PUD, conform legii.

- In zonele de protectie a monumentelor istorice inaltime cladirilor va fi aleasa astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumental istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

L1,L2,L3,L5

- aspectul exterior al cladirilor propuse va respecta atat caracterul functional propus cat si specificul zonei in care va fi amplasata cladirea, respective caracteristicile arhitecturale ale cladirilor cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.

- in cazul constructiilor declarate monument istoric, sau pe propuse spre a fi declarate monumente istorice sau cu valoare arhitecturala, interventiile se vor face numai in conditiile legii, cu avizul institutiilor competente. Pentru noile cladiri amplasate in vecinatatea lor se va tine seama de caracterul zonei. De asemenea, pentru cladirile noi propuse, amplasate in zona de protectie a cladirilor monument istoric, autorizarea se va face doar dupa obtinerea avizelor necesare de la institutiile competente.
- se va tine cont de caracterul cladirilor din vecinatate din punct de vedere al volumetriei, arhitecturii fatadelor, materialelor folosite, amplasarii firmelor, panourilor publicitare. Se va urmari coerenta la scara urbana.
- este interzisa folosirea imitatiilor stilistice dupa tipuri arhitecturale care nu se regasesc in zona, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a unor finisaje.
- este interzisa utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare
- anexele vor fi realizate in acelasi limbaj arhitectural si cu folosirea aceluiasi tip de materiale ca si constructia, in scopul armonizarii aspectului
- este interzisa utilizarea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru finisarea acoperisurilor cladirilor si anexelor acestora
- orice interventie asupra cladirilor monument istoric, a cladirilor aflate in interiorul zonei de protectie a cladirilor monument istoric sau pe cale de a fi clasate in aceasta categorie, precum si orice constructie noua amplasata in aceste zone se va aviza de catre Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Bistrita Nasaud.

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 19 – PARCAJE

L1,L2,L3,L5

- este obligatorie asigurarea numarului de locuri de parcare necesare conform legislatiei in vigoare si a anexei 5 la prezentul regulament.
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care nu pot avea asigurat numarul minim de parcare pe suprafata parcelei.
- este interzisa amplasarea unor constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care ar putea fi un factor de perturbare a circulatiei sau a mediului inconjurator.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE

L1,L2,L3,L5

- se recomanda reducerea suprafetelor dalate, pietruite, betonate in favoarea spatiilor libere plantate
- suprafetele neconstruite si neocupate de accese, alei si trotuare de garda vor fi inierbate. Se va planta minim un arbore la 100 mp.
- arborii existenti pe parcela, cu inaltimea mai mare de 4.00 m si diametrul tulpinii mai mare de 15 cm vor fi protejati in timpul constructiei si amenajarilor. In cazul in care este necesara taierea unor astfel de arbori este obligatorie plantarea a 10 arbori in perimetrul parcelei sau in spatiile verzi publice aflate in

vecinatate. Acest lucru se va face cu acordul institutiilor responsabile de administrarea acelor spatii verzi.

- este obligatorie inierbarea a cel puțin 15% din suprafata parcelei. Se va evita impermeabilizarea solului (dalaje, alei pietruite, betonate, terase, parcaje, alei si trotuare de garda) mai mult decat este absolut necesar.
- in cazul realizarii unei platforme exterioare pentru parcare masinilor se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare propuse.
- se recomanda folosirea dalelor inierbate pentru realizarea aleilor de acces auto, si a parcajelor exterioare.
- este obligatorie pastrarea fasiilor de spatiu verde de-a lungul cailor de circulatie, conform plansei de reglementari si a profilelor transversale de drumuri, existente si propuse.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI

L1,L2,L3,L5

- spre strada gardurile vor fi transparente, vor avea o inaltime de maxim 2.00 m si vor putea avea un soclu opac de aproximativ 0.60 m. Gardurile pot fi dublate de gard viu.
- este interzisa dublarea zonei transparente cu polycarbonat, alte elemente de plastic
- se permite o alta inaltime a imprejmuirii in cazul reconstruirii sau a restaurarii unei imprejmuiri existente sau racordarea la o imprejmuire existenta.
- imprejmuirea se va armoniza cu finisajul cladirii principale si a gardurilor alaturate.
- este interzisa folosirea culorilor tipatoare pentru imprejmuire. Se recomanda folosirea unor culori neutre si naturale.
- limitele laterale si posterioare de proprietate se vor putea imprejmuji cu gard opac sau transparent, cu o inaltime de 2.00 m.
- pentru functiunile complementare – spatii comerciale, alimentatie publica, etc, retrase de la aliniament, se va putea renunta la imprejmuire pe latura dinspre strada. Acestea vor putea fi separate de garduri vii sau borduri.
- se va pastra caracterul existent al imprejmuirilor, astfel:
 - se vor pastra imprejmuirile in stare buna, cele deteriorate vor fi inlocuite
 - nu este permisa realizarea imprejmuirilor din beton, din plase metalice sau table, vopsite in culori stridente. Nu se vor admite materiale stralucitoare sau mozaicurile stridente.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT (procent de ocupare al terenului)** reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei si suprafata parcelei. In cadrul proiectiei nu se vor lua in considerare consolele in afara planului fatadei, balcoanele, copertinele,

streasinile. Curtile de lumina cu o suprafata mai mica sau egala cu 2.00 mp se vor lua in considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.

- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- POT maxim L1 = 40%
- POT maxim L2 = 35 %
- POT maxim L3 = 35% sau conform PUZ/PUD aprobat
- POT maxim L5 = 35%

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiei si suprafata parcelei. Suprafata construita desfasurata a cladirii este definita ca suma suprafetelor construite a fiecarui nivel, asa cum a fost aceasta descrisa la articolul 22. In calcului suprafatei construite desfasurate a parcelei nu intra suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol si nici suprafata balcoanelor sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.
- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- CUT maxim L1 = 0.80.
- CUT maxim L2 = 0.70
- CUT maxim L3 = 0.70 sau conform PUZ/PUD aprobat
- CUT maxim L5 = 0.70

III. ZONA DE UNITATI AGRICOLE, INDUSTRIALE, AGROINDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE

Capitolul 1 GENERALITATI

AI

Zona este compusa din terenuri ocupate de activitati de productie care include toate categoriile de activitati agricole, industriale si servicii, cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru agricultura, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse servicii pentru salariati si clienti. Din aceasta categorie fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile agricole diferite sau in profile de servicii pentru agricultura, industrie distributie si comercializare cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati industriale, agricole, agro industriale si de depozitare.

Pentru constructiile care pot genera riscuri tehnologice, stabilite conform legii, prin ordin comun al ministrilor industriei, agriculturii si alimentatiei, apelor, padurilor si protectiei mediului, sanatatii, transporturilor, apararii nationale si de interne se va solicita autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu.

Riscul tehnologic poate fi determinat de procesele agricole si industriale care prezinta pericolul de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren sau care pot duce la poluarea aerului, apei sau a solului.

Pentru acele unitati care pot produce poluari ale factorilor de mediu sau zgomote si vibratii peste limitele admise s-au instituit zone de protectie, descrise in prezentul regulament si prin plansa de reglementari.

Articolul 1 - Zona de unitati agricole, industriale, agroindustriale si de depozitare este formata din urmatoarea subzona:

AI – subzona de unitati agricole, industriale, agroindustriale si de depozitare

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA

AI

Funcțiunea dominantă a zonei este: unitatilor agricole mici si mijlocii de productie cu caracter compact, unitati industriale de productie si servicii nepoluate, depozite, etc.

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AI

Funcțiunile complementare admise sunt:

- zone verzi;
- institutii si servicii complexe.

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE

AI

-activitati agricole productive, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii agricole si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren;

-activitati productive nepoluante, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, cercetarea industrial. Cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane – incarcat / descarcat si manevre. In mod obisnuit sunt permise activitatile care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.

- activitati industriale productive indiferent de dimensiunea lor
- depozite si anexe agricole si industriale
- servicii pentru activitati industrial
- sere
- parcaje la sol si multietajate
- statii de intretinere si reparatii auto
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor de orice tip
- garaje auto
- cladiri administrative, birouri care au legatura directa cu unitatile agricole, industriale si agroindustriale propuse

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:**AI**

- oricare din functiunile admise conform articolului 4 cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor privind igiena si protectia sanitara conform normelor in vigoare.
- oricare din functiunile admise conform articolului 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico edilitare, a zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa
- oricare din functiunile admise conform articolului 4 cu conditia respectarii tuturor zonelor de protectie sanitara conform normelor in vigoare si conform reglementarilor prevazute in prezentul regulament
- depozite de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor, cu conditia respectarii tuturor normelor de protectie a mediului.
- reconversiile functionale ale cladirilor existente, cu conditia reabilitarii si adaptarii cladirilor industriale care nu mai sunt folosite. In cazul reconversiei functionale este obligatorie identificarea si eliminarea tuturor surselor remanente de poluare sau contaminare a solului, apelor sau aerului.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**AI**

- sunt interzise cladirile de locuinte, altele decat locuintele de serviciu si cladirile cu functiunea de institutii publice
- este interzisa realizarea constructiilor de orice tip pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada prevazute prin prezentul regulament
- este interzisa amplasarea unitatilor de orice fel care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia
- este interzisa amplasarea unitatilor de invatamant, a serviciilor publice sau de interes general precum si a spatiilor de sport, recreere si agreement
- Este interzisa amplasarea oricaror constructii pe terenurile cu interdictie definitiva de construire precum si in zonele de protectie sanitara si a celor fata de drumuri, retele tehnico-edilitare si cursurile si acumularile de apa.
- Exceptie fac lucrarile de intretinere si reparare a constructiilor existente.

Articolul 7 – INTERDICTII**AI**

- schimbarea functiunii actuale a cladirilor existente pana la intocmirea studiilor necesare si pana la obtinerea tuturor avizelor, conform legislatiei in vigoare.
- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare
- orice constructie care nu respecta normele sanitare, de protectie a mediului sau distantele de protective fata de zonele de locuit

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (în cazul când unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturală propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost înregistrate în L.M.I.) se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se interzice construirea unor clădiri cu funcțiuni industriale, agroindustriale, agricole și de depozitare.

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME**Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE:****AI**

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

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea construcțiilor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE:**AI**

- se vor respecta prospectele strazilor prevăzute prin PUG (profile transversale)
- se vor respecta distanțele de protecție ale căilor de comunicații și circulații

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚA DE ALINIAMENT:**AI**

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- construcțiile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 6 m
- în cazul în care parcelele învecinate sunt ocupate de clădiri cu funcțiuni similare iar construcțiile respective sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă în zonă.
- în zona de protecție a infrastructurii amplasarea clădirilor se va face doar cu avizul administratorului acestora, chiar dacă aceste construcții se află pe parcele private amplasate în intravilan.

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**AI**

- cladirile propuse pot fi alipite de cladiri existente de pe parcelele invecinate doar daca acestea din urma au functiuni similare si daca prezinta calcan pe limita de proprietate. Aceasta alipire se va face doar daca functiunile cladirilor nu prezinta incompatibilitati (daca activitatile desfasurate nu produc trepidatii sau nu prezinta riscuri tehnologice).
- in toate celelalte cazuri cladirile se vor amplasa in regim izolat de limitele parcelei, la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea lor, dar nu mai putin de 6.00 m fata de limitele laterale ale parcelei.
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara de proprietate cu minim 6.00 m
- distanta intre cladirile aflate pe aceeasi parcela va fi de minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m pentru a permite accesul masinilor de interventie in caz de incendiu si pentru a permite intretinerea facila a constructiilor.
- nu se va permite amplasarea pe fatadele orientate spre parcele invecinate, cu alte functiuni decat cele industriale, agricole si agroindustriale, a unor ferestre cu inaltimea parapetului mai mica de 1.90 m.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA**Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE****AI**

- parcela este considerate construibila doar daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal la nivelul uneia din parcelele invecinate.
- latimea minima a accesului va fi de 4.00 m.
- accesele din drumurile nationale sau judetene se va realiza printr-o dublura a cailor principale de circulatie
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele
- este interzisa stationarea autovehiculelor pe drumurile publice, atat in timpul lucrarilor de executie a cladirilor cat si in timpul functionarii obiectivelor. Este obligatoriu ca fiecare cladire sa aiba asigurat pe parcela numarul minim de parcaje necesare precum si spatii de circulatie de incarcare si intoarcere.

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:**AI**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane de zona unitatii agricole, industriale si agroindustriale.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE

AI

- beneficiarul constructiilor se va obliga, printr-un contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea tuturor avizelor necesare sa:
 - prelungeasca reseaua existent (daca aceasta are capacitatea necesara pentru a prelua nevoile noii constructii)
 - mareasca, in functie de necesitate, capacitatea retelelor publice de utilitati existente
 - construiasca noi retele

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

AI

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare
- retelele tehnico edilitare vor fi pozate ingropat pe domeniul public. Exceptie fac cazurile in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanatate in vigoare.
- se interzice amplasarea antenelor TV satelit, a pilonetilor zabreliti, a antenelor GSM sau de comunicatii special in locuri vizibile din domeniul public. Exceptie vor face, doar in cazuri exceptionale si cu acordul institutiilor abilitate, antenele ecologice care ascund elementul functional prin elemente care se incadreaza in ambientul zonei.
- racordarea retelei de captare a apelor pluviale la santurile destinate colectarii acestora se va face exclusive prin subteran, pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- in cazul in care in zona nu exista retele tehnico edilitare (apa, canal, energie electrica) se va putea asigura necesarul constructiei propuse prin solutii locale (bazin vidanjabil etans, put forat, generator electric, panori fotovoltaice, etc). Realizarea acestora cade in sarcina beneficiarului.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR

AI

- pentru a fi construibila o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - sa aiba deschiderea la strada de minim 20 m
 - suprafata minima a parcelei va fi de minim 1000 mp.
- parcelele pot fi aduse la suprafetele si distantele minime de construire prin asociere sau comasare.
- pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca exigentele constructiei atat din punct de vedere al naturii si caracteristicilor terenului cat si din punct de vedere al servitutilor care il greveaza.
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public (direct sau prin servitute), sa beneficieze de echipare tehnico edilitara in una din

formele prevazute in prezentul regulament, sa aiba forma si dimensiune care sa permita amplasarea constructiilor conform normelor din prezentul regulament,.

- pentru functiunea dominanta se va pastra forma parcelarului existent in zonele in care acesta exista, cu conditia respectarii prezentului regulament si a normelor de igiena si cele de siguranta la foc a constructiilor.
- in cazul terenurilor libere, la care se face o parcelare de peste 3 loturi, se vor realiza documentatii PUZ prin care se va stabili parcelarea si destinatia terenurilor, in conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

AI

- inaltimea unitatilor agricole productive, de servicii, industrial si agroindustriale nu va depasi inaltimea de P+2E (H coama = 15 m)
- componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) nu vor depasi 40 m.
- inaltimea silozurilor din cadrul unitatilor agricole nu va depasi inaltimea de 20.00 m.
- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi 10.00 m.
- depasirea inaltimilor reglementate prin prezentul regulament va putea fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

AI

- aspectul exterior al cladirilor propuse va respecta atat caracterul functional propus cat si specificul zonei in care va fi amplasata cladirea, respective caracteristicile arhitecturale ale cladirilor cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.
- Nu se vor aviza cladiri cu functiuni industriale, agricole si agro industriale in zona de protectie a monumenelor istorice.
- se va tine cont de caracterul cladirilor din vecinatate din punct de vedere al volumetriei, arhitecturii fatadelor, materialelor folosite, amplasarii firmelor, panourilor publicitare. Se va urmari coerenta la scara urbana.
- este interzisa folosirea imitatiilor stilistice dupa tipuri arhitecturale care nu se regasesc in zona, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a unor finisaje.
- este interzisa utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare
- anexele vor fi realizate in acelasi limbaj arhitectural si cu folosirea aceluiasi tip de materiale ca si constructia, in scopul armonizarii aspectului
- este interzisa utilizarea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru finisarea acoperisurilor cladirilor si anexelor acestora

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 19 – PARCAJE

AI

- este obligatorie asigurarea numarului de locuri de parcare necesare conform legislatiei in vigoare si a anexei 5 la prezentul regulament.

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care nu pot avea asigurat numarul minim de parcare pe suprafata parcelei.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE

AI

- orice parte a terenului, vizibila din circulatiile publice, se va amenaja in asemenea maniera incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- pe zona de retragere fata de aliniament, minim 20% din aceasta suprafata va fi plantata cu arbori, pentru a crea o perdea vegetala pe tot frontul incintei.
- suprafetele neconstruite si neocupate de accese, alei si trotuare de garda vor fi inierbate. Se va planta minim un arbore la 100 mp.
- de-a lungul limitelor de proprietate care sunt si limite ale unitatilor teritoriale de referinta sau limite fata de alte unitati functionale se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii.
- arborii existenti pe parcela, cu inaltimea mai mare de 4.00 m si diametrul tulpinii mai mare de 15 cm vor fi protejati in timpul constructiei si amenajarilor. In cazul in care este necesara taierea unor astfel de arbori este obligatorie plantarea a 10 arbori in perimetrul parcelei sau in spatiile verzi publice aflate in vecinatate. Acest lucru se va face cu acordul institutiilor responsabile de administrarea acelor spatii verzi.
- este obligatorie inierbarea a cel putin 15% din suprafata parcelei. Se va evita impermeabilizarea solului (dalaje, alei pietruite, betonate, terase, parcaje, alei si trotuare de garda) mai mult decat este absolut necesar.
- in cazul realizarii unei platforme exterioare pentru parcare masinilor se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare propuse.
- este obligatorie pastrarea fasiilor de spatiu verde de-a lungul cailor de circulatie, conform plansei de reglementari si a profilelor transversale de drumuri, existente si propuse.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI

AI

- imprejmuirile dinspre strada vor avea inaltimea de 1.80 m si vor fi dublate prin gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se va realiza o imprejmuire cu un gard transparent cu inaltimea de 2.50 m, spre interior, la o distanta de 2.5 m fata de prima. Zona cuprinsa intre cele doua garduri va fi plantata cu arbori si arbusti.
- portile de acces vor fi amplasate retras fara de aliniament astfel incat sa permita stationarea vehiculelor inainte de accesul in incinta, fara a incomoda circulatie pe drumurile publice. Din punct de vedere al aspectului, portile de acces se vor armoniza cu imprejmuirea,
- nu se va admite folosirea culorilor tipatoare sau a materialelor stralucitoare
- pe limitele laterale si posterioare de proprietate se admite folosirea gardurilor opace sau transparente cu inaltimea de maxim 2.00 m.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****AI**

-POT (procent de ocupare al terenului) reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei si suprafata parcelei. In cadrul proiectiei nu se vor lua in considerare consolele in afara planului fatadei, balcoanele, copertinele, streasinile. Curtile de lumina cu o suprafata mai mica sau egala cu 2.00 mp se vor lua in considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.

- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- POT maxim = 60 %

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**AI**

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiei si suprafata parcelei. Suprafata construita desfasurata a cladirii este definita ca suma suprafetelor construite a fiecarui nivel, asa cum a fost aceasta descrisa la articolul 22. In calculul suprafetei construite desfasurate a parcelei nu intra suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol si nici suprafata balcoanelor sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.
- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- CUT maxim = 1.20

IV. ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA**Capitolul 1 GENERALITATI**

Zona reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Articolul 1 Zona de gospodarie comunala cuprinde urmatoarele subzone:

- **G1** – subzone cimitirelor
- **G2** – subzone constructiilor si amenajarilor tehnico edilitare
- **G4** – subzone constructiilor si amenajarilor tehnico edilitare aflate in zona de protectie a monumentelor istorice

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA**G1, G2, G4**

Funciunea dominanta a zonei este: constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala si cimitire

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**G1, G2, G4**

Nu se admit functiuni complementare

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE****G1** - cimitire si cladiri anexa;

- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulatii carosabile;
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

G2 - constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comuna:

- birouri si incaperi anexe ale functiunii de baza;
- rezervoare de apa
- statii de epurare
- magistrale de utilitati
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica,
- alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrica, gaze naturale, hidrocarburi.

G4 – orice fel de constructii din cele enumerate mai sus, cu respectarea normelor in vigoare privind protectia monumentelor istorice si cu obligativitatea obtinerii tuturor avizelor de la institutiile abilitate

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:**G1, G2,G4**

Nu se admit alte constructii decat cele descrise la articolul 4.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**G1,G4**

-se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

G2, G4

-conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza;

Articolul 7 – INTERDICTII**G1, G2,G4**

-orice fel de constructii si amenajari care nu sunt reglementate la articolul 4.

-
- orice fel de constructii si amenajari in zonele de protectie si in zonele de interdictii de construire, stabilite prin prezentul regulament si prin normele si normativele in vigoare

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME

Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

G1,G2,G4

Nu este cazul.

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

G1, G2,G4

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG (profile transversale)
- se vor respecta distantele de protectie ale cailor de comunicatii si circulatii

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

G1,G4

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 6 m
- in cazul in care parcelele invecinate sunt ocupate de cladiri cu functiuni similare iar constructiile respective sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta in zona.
- in zona de protectie a infrastructurii amplasarea cladirilor se va face doar cu avizul administratorului acestora, chiar daca aceste constructii se afla pe parcele private amplasate in intravilan.
- se va respecta aliniamentul existent in zona si se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

G2

- constructiile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 6 m
- in zona de protectie a infrastructurii amplasarea cladirilor se va face doar cu avizul administratorului acestora, chiar daca aceste constructii se afla pe parcele private amplasate in intravilan.
- se va respecta aliniamentul existent in zona si se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

G1 ,G4

-Construcțiile noi propuse se vor amplasa conform necesitatilor tehnice si normelor specific, pastrand o distanta minima de 6.00 m fata de limitele laterale si posterioare de proprietate.

G2

se vor respecta normele de igiena prevazute in Ordin 119/2014

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:**Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:****G1,G2,G4**

- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- accesele si drumurile trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executarea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si protective civila

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:**G1,G2,G4**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE****G1,G2,G4**

- beneficiarul constructiilor se va obliga, printr-un contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea tuturor avizelor necesare sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara pentru a prelua nevoile noii constructii)
 - mareasca, in functie de necesitate, capacitatea retelelor publice de utilitati existente
 - construiasca noi retele

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**G1,G4**

- se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

G2,G4

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR****G1,G2,G4**

- conform normelor specifice fiecarei functiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în functie de complexitatea impactului functiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice;

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**G1, G2,G4**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 10,00 m.
- In zonele de protectie a monumentelor istorice inaltime cladirilor va fi aleasa astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumental istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**G1, G4**

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

G2,G4

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 19 – PARCAJE****G1,G2,G4**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiude circulatie) legal aprobate.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE**G1**

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5 % din suprafata totala a cimitirului.

G2,G4

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Articolul 21 – IMPREJMUIRI**G1**

- imprejmuirile vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimi de 2,00 metri. Imprejmuirile se vor dubla cu gard viu.
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

G2,

- imprejmuirile dinspre strada vor avea inaltimea de 2.00 m si vor fi dublate prin gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se va realiza o imprejmuire cu un gard transparent cu inaltimea de 2.50 m, spre interior, la o distanta de 2.5 m fata de prima. Zona cuprinsa intre cele doua garduri va fi plantata cu arbori si arbusti.
- portile de acces vor fi amplasate retras fara de aliniament astfel incat sa permita stationarea vehiculelor inainte de accesul in incinta, fara a incomoda circulatie pe drumurile publice. Din punct de vedere al aspectului, portile de acces se vor armoniza cu imprejmuirea,
- nu se va admite folosirea culorilor tipatoare sau a materialelor stralucitoare
- pe limitele laterale si posterioare de proprietate se admite folosirea gardurilor opace sau transparente cu inaltimea de maxim 2.00 m.

G4 -imprejmuirile se vor realiza astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumentul istoric din vecinatate

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

G1 - suprafata totala pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulatii carosabile si pietonale, 5 % plantatii si 1 % constructii (altele decat locul de veci).

G2,G4

- **POT (procent de ocupare al terenului)** reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei si suprafata parcelei. In cadrul proiectiei nu se vor lua in considerare consolele in afara planului fatadei, balcoanele, copertinele, streasinile. Curtile de lumina cu o suprafata mai mica sau egala cu 2.00 mp se vor lua in considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.
- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- POT maxim = 50 %

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiei si suprafata parcelei. Suprafata construita desfasurata a cladirii este definita ca suma suprafetelor construite a fiecarui nivel, asa cum a fost aceasta descrisa la articolul 22. In calculul suprafetei construite desfasurate a parcelei nu intra suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol si nici suprafata balcoanelor sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.
- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.

G1 - CUT maxim = 0,15

G2 - CUT maxim = 1,80

G4 - CUT maxim = 1,80

V. ZONA SPATII VERZI**Capitolul 1 GENERALITATI**

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

Articolul 1 Zona spațiilor verzi cuprinde:

- V1** – subzona recreație și sport
- V2** – subzona spații verzi plantate
- V3** – subzone spațiilor verzi aflate în aria de protecție a monumentului istoric

Articolul 2 FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

- V1** – funcțiunea dominantă a zonei este formată din amenajări pentru activități sportive și de recreere (terenuri de sport, parcuri, amenajări sportive)
- V2** – funcțiunea dominantă a zonei este formată din spații verzi de protecție și scuaruri
- V3** – oricare din funcțiunile de mai sus

Articolul 3 FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- V1** – sunt construcții și amenajări de tipul : chioscuri, umbrare, platforme, locuri de joacă
- V2**- construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice: chioscuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joc în aer liber, etc;
- V3** – oricare din construcțiile de mai sus

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 4** – UTILIZĂRI ADMISE

- V1** - amenajări de parcuri și scuaruri;
 - amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, săli de sport, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
 - plantatii cu funcție publică
 - mici amenajări pentru odihnă, agrement, joc, sport și anexe sanitare, mici puncte de alimentare publică specifice programului de parc
- V2** - plantări și indesări de plantatii de-a lungul căilor de circulație și în zonele de protecție
 - Plantatii libere
 - Mici amenajări pentru odihnă și relaxare
- V3** – oricare din prevederile de mai sus

Articolul 5 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITII:

- V1** - Complexe sportive
- Servicii și instituții în legătură directă cu funcțiunea sportivă

-
- Se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diverse tematici, activitati sportive

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**V1, V2,V3**

- Orice fel de constructii si lucrari cu caracter definitiv, altele decat cele descrise la articolele 4 si 5
- Orice fel de constructii, amenajari sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala
- Puncte de depozitare a deseurilor
- Orice constructie si amenajare, altele decat cele prevazute la articolele 4 si 5

Articolul 7 – INTERDICTII**V1, V2,V3**

- orice fel de constructii si amenajari care nu sunt reglementate la articolele 4 si 5.
- orice fel de constructii ssi amenajari in intersectiile care necesita reamenajare, pana la realizarea acestora
- orice fel de constructie si amenajare in zonele de protectie stabilite prin prezentul regulament
- orice fel de constructie si amenajare care nu respecta normele sanitare in vigoare, care produc noxe care depasesc limitele parcelei

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME****Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:****V1,V2,V3**

durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**V1,V2,V3**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG (profile transversale)

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**V1,V2,V3**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile si amenajarile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 3 m

- Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**V1,V2,V3** Nu este cazul**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:****Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:****V1, V2,V3**

- se vor asigura accese din circulatiile publice care vor fi preluate in interiorul parcelei de alei ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare). Acestea vor fi tratate ca alei principale de circulatie pietonala in cadrul amenajarilor de parcuri.
- in cazul amenajarilor sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personal tehnic.
- in interiorul parcelei vor fi asigurate circulatii carosabile separate de circulatiile pietonale in cazul functiunilor sportive
- latimea minima pentru circulatiile carosabile in parcuri va fi de 4.00 m. In cazul circulatiilor auto din amenajarile sportive, latimea minima a aleilor carosabile va fi de 6.00 m.

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:**V1, V2,V3**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane
- caile de acces vor putea fi sub forma de trotuare, strazi pietonale, pietre.
- accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa fie accesibile persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE****V1,V2,V3**

Este obligatorie asigurarea alimentarii cu apa, colectarii apelor uzate, si iluminatului public conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**V1,V2,V3**

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR****V1, V2,V3**

- conform normelor specifice fiecărei functiuni de bază.
- Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**V1, V2,V3**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 10,00 m.
- In zonele de protectie a monumentelor istorice inaltime cladirilor va fi aleasa astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumental istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**V1,V2,V3**

- cladirile se vor armoniza in caracterul general al zonei ca arhitectura si finisaje. De asemenea aspectul cladirilor propuse sau reabilite va tine cont de caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- este interzisa folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperisuri.
- este interzisa folosirea neadecvata a finisajelor de fatada precum si materialele plastice care imita materiale natural

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 19 – PARCAJE****V1,V2,V3**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.
- pentru toate categoriile de constructii si amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în functie de capacitatea constructiei, conform anexei 5 la prezentul regulament.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE**V1, V2,V3**

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii existenti avand peste 4.00 m inaltime si un diametru al tulpinii de peste 15.00 cm. Daca se va taia un arbore cu aceste caracteristici se vor planta in schimb alti 10 arbori pe perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice.
- parcarile amenajate la sol se vor imprejmuji cu gard viu si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- se vor respecta fasiile plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie
- se recomanda folosirea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei specifice.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI**V1, V2,V3**

- imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 m si vor avea un soclu opac de maxim 0.60 m.

- Imprejmuirile se vor realiza doar in cazul parcurilor, gradinilor si a amenajarilor sportive.
- scurarurile si fasiile plantate vor fi delimitate prin bordure in lungul carora terenul va fi coborat cu minim 0.10 m sub nivelul partii superioare a bordurii.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V1,V2 ,V3

- Pentru spatiile verzi, indiferent de natura lor, nu se va tine cont de procentul maxim de ocupare al terenului, s-a prevazut un procent maxim de ocupare (cu constructii , platforme , circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim 10%.
- Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.
- in cazul parcelelor pe care se vor construi cladiri apartinand functiunilor sportive (Sali de sport, stadioane, etc), procentul maxim de ocupare al terenului va fi de :
 - **POT** maxim 30%.

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1,V2,V3

- Pentru spatiile verzi indiferent de natura lor nu se va tine cont de coeficientul maxim de utilizare a terenului. S-a prevazut un coeficient maxim de utilizare (cu constructii , platforme , circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim 0,20.
- Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.
- in cazul parcelelor pe care se vor construi cladiri apartinand functiunilor sportive (Sali de sport, stadioane, etc), coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi de :
 - **CUT** maxim 0.5.

ZONA AMENAJARILOR TURISTICE - T**Capitolul 1 GENERALITATI**

Articolul 1 - Zona amenajarilor turistice este alcatuita din urmatoarea subzone functionale:

- **T1 – subzona statiune balneara**
- **T2 – subzona agrement, turism rural, case**

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA**T1, T2**

Funciunea dominanta a zonei este: zona turistica, amenajari turistice

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**T1, T2**

Funciunile complementare admise sunt:

- institutii si service conexe;
- locuire
- extindere retele
- realizare instalatii tehnico edilitare

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE****T1, T2**

- amenajari turistice – moteluri, hoteluri, campinguri, pensiuni turistice si agroturistice
- amenajari sportive – bazine inot, parcuri, terenuri de sport
- extinderi, mansardari, etajari si reparatii la cladirile existente
- cladiri si amenajari pentru recreere: spa-uri, parcuri, piste pentru ciclism si diferite sporturi, etc.
- servicii administrative si de alimentatie publica

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**T1, T2**

- servicii financiare si bancare
- locuinte individuale

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**T1, T2**

- orice fel de constructii pe parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate conform prezentului regulament
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;

-
- platforme de pre colectare a deeurilor;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
 - amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
 - depozitari de materiale re folosibile

Articolul 7 – INTERDICTII

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.
- orice fel de constructie sau extindere in zonele cu interdictie totala de construire
- orice fel de constructive sau extindere in zonele cu interdictie temporara de construire, pana la intocmirea PUZ,PUD

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pазia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia

originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME

Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

T1, T2

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

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

T1, T2

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG (profile transversale)
- se vor respecta distantele de protectie ale cailor de comunicatii si circulatii

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

T1,T2

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Constructiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii zonei

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

- in cazul zonelor libere, unde nu se poate vorbi despre un caracter existent al strazii cladirile se vor amplasa retras fata de aliniament cu minim 5.00 m, sau in conformitate cu PUZ-urile aprobate. Se recomanda realizarea PUZ-urilor pentru zonele care nu au inca un caracter urbanistic definit.

- autorizatia de construire se va emite doar daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, in plan orizontal, din orice punct al cladirii pana in cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Exceptie fac constructiile pentru care exista un regulament PUZ/PUD aprobat.

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

T1, T2

- in cazul in care, pe una din parcelele invecinate exista o constructie pe limita de proprietate, constructia propusa se va putea amplasa cuplata cu cea existenta.

- cladirile izolate se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu minim jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4.00 m.

-
- retragerea fata de frontul stradal va respecta aliniamentul stradal existent.
 - Distanta fata de limita posterioara de proprietate va fi minim $\frac{1}{2}$ din inaltime, dar nu mai putin de 4 m.
 - este interzisa amplasarea cladirilor pe limita posterioara de proprietate
 - amplasarea constructiilor in zona de protectie a infrastructurii se va face doar cu avizul administratorului acestora, indiferent de natura proprietatii terenului.
 - amplasarea a mai multor cladiri pe aceeasi parcela se va face astfel incat distantele dintre ele sa fie suficient de mari incat sa permita intretinerea acestora, accesul masinilor de interventie astfel incat sa nu existe nici un inconvenient in utilizarea constructiilor.
 - distanta minima intre doua sau mai multe cladiri amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu cel putin $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai mari, dar nu mai putin de 4.00 m. anexele locuintelor vor putea fi amplasate calcan la calcan sau pe limita de proprietate, cu respectarea Codului Civil.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:

Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:

T1,T2

- parcela este considerate construibila doar daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal la nivelul uneia din parcelele invecinate.
- latimea minima a accesului va fi de 4.00 m.
- in cazul cladirilor cu front continuu la strada este obligatorie asigurarea unui acces carosabil in zona posterioara a parcelei, printr-un pasaj cu latimea de minim 4.00 m, pentru asigurarea accesului autospecialelor in caz de urgenta.
- nu este permisa modificarea racordurilor intre strazi, in conditiile in care aceasta ar modifica aspectul original
- se vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- se va reduce la minim numarul acceselor de la nivelul aceluasi drum

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:

T1, T2

- se vor prevedea accese pietonale in functie de specificul functional al cladirii propuse.
- se vor lua masurile necesare pentru asigurarea unui acces pietonal facil, care sa asigure siguranta in deplasare, in special in relatie cu circulatia vehiculelor
- se va respecta legislatia in vigoare privind deplasarea in conditii de confort si siguranta, precum exigentele impuse de legislatia privind accesul persoanelor cu dizabilitati.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE****T1, T2**

- cladirile se vor racorda la retelele existente in cazul in care necesitatea lor nu depaseste capacitatea retelelor existente
- in cazul in care capacitatea retelelor nu permite racordarea la acestea, sau in zona nu exista o retea stradala, se vor lua urmatoarele masuri:
 - se vor realiza solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului
 - in momentul realizarii unei retele centralizate publice pentru utilitatile necesare, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia in conditiile stabilite de autoritatea locala.
 - pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, apacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**T1,T2**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare
- retelele tehnico edilitare vor fi pozate ingropat pe domeniul public. Exceptie fac cazurile in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanatate in vigoare.
- se interzice amplasarea antenelor TV satelit, a pilonetilor zabreliti, a antenelor GSM sau de comunicatii special in locuri vizibile din domeniul public. Exceptie vor face, doar in cazuri exceptionale si cu acordul institutiilor abilitate, antenele ecologice care ascund elementul functional prin elemente care se incadreaza in ambientul zonei.
- racordarea retelei de captare a apelor pluviale la santurile destinate colectarii acestora se va face exclusive prin subteran, pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- in cazul in care in zona nu exista retele tehnico edilitare (apa, canal, energie electrica) se va putea asigura necesarul constructiei propuse prin solutii locale (bazin vidanjabil etans, put forat, generator electric, panori fotovoltaice, etc). Realizarea acestora cade in sarcina beneficiarului.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR

T1,T2

- pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca exigentele constructiei atat din punct de vedere al naturii si caracteristicilor terenului cat si din punct de vedere al servitutilor care il greveaza
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public (direct sau prin servitute), sa beneficieze de echipare tehnico edilitara in una din formele prevazute in prezentul regulament, sa aiba forma si dimensiune care sa permita amplasarea constructiilor conform normelor din prezentul regulament,.
- pentru functiunea dominanta se vor realiza parcelari care sa corespunda necesitatilor functionale ale cladirilor propuse
- in cazul terenurilor libere, la care se face o parcelare de peste 3 loturi, se vor realiza documentatii PUZ prin care se va stabili parcelarea si destinatia terenurilor, in conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- se vor realiza parcelari ale terenurilor din zona astfel incat sa fie compatibile cu functiunile propuse. Acestea se vor realiza conform unor studii in zona si/sau a unor documentatii ulterioare de urbanism (PUZ/PUD) aprobate conform legii.

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

T1, T2

- pentru functiunea dominanta se va accepta un regim maxim de inaltime de P+3E. - Se pot accepta si cladiri cu inaltime mai mari cu conditia intocmirii si aprobarii unui PUZ/PUD, conform legii.

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

T1, T2

- aspectul exterior al cladirilor propuse va respecta atat caracterul functional propus cat si specificul zonei in care va fi amplasata cladirea, respective caracteristicile arhitecturale ale cladirilor cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.
- se va tine cont de caracterul cladirilor din vecinatate din punct de vedere al volumetriei, arhitecturii fatadelor, materialelor folosite, amplasarii firmelor, panourilor publicitare. Se va urmari coerenta la scara urbana.
- este interzisa folosirea imitatiilor stilistice dupa tipuri arhitecturale care nu se regasesc in zona, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a unor finisaje.
- este interzisa utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare
- anexele vor fi realizate in acelasi limbaj arhitectural si cu folosirea aceluiasi tip de materiale ca si constructia, in scopul armonizarii aspectului
- este interzisa utilizarea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru finisarea acoperisurilor cladirilor si anexelor acestora

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 19 – PARCAJE****T1, T2**

- este obligatorie asigurarea numarului de locuri de parcare necesare conform legislatiei in vigoare si a anexei 5 la prezentul regulament.
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care nu pot avea asigurat numarul minim de parcare pe suprafata parcelei.
- este interzisa amplasarea unor constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care ar putea fi un factor de perturbare a circulatiei sau a mediului inconjurator.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE**T1,T2**

- se recomanda reducerea suprafetelor dalate, pietruite, betonate in favoarea spatiilor libere plantate
- suprafetele neconstruite si neocupate de accese, alei si trotuare de garda vor fi inierbate. Se va planta minim un arbore la 100 mp.
- arborii existenti pe parcela, cu inaltimea mai mare de 4.00 m si diametrul tulpinii mai mare de 15 cm vor fi protejati in timpul constructiei si amenajarilor. In cazul in care este necesara taierea unor astfel de arbori este obligatorie plantarea a 10 arbori in perimetrul parcelei sau in spatiile verzi publice aflate in vecinatate. Acest lucru se va face cu acordul institutiilor responsabile de administrarea acelor spatii verzi.
- este obligatorie inierbarea a cel putin 15% din suprafata parcelei. Se va evita impermeabilizarea solului (dalaje, alei pietruite, betonate, terase, parcaje, alei si trotuare de garda) mai mult decat este absolut necesar.
- in cazul realizarii unei platforme exterioare pentru parcare masinilor se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare propuse.
- se recomanda folosirea dalelor inierbate pentru realizarea aleilor de acces auto, si a parcajelor exterioare.
- este obligatorie pastrarea fasilor de spatiu verde de-a lungul cailor de circulatie, conform plansei de reglementari si a profilelor transversale de drumuri, existente si propuse.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI**T1, T2**

- spre strada gardurile vor fi transparente, vor avea o inaltime de maxim 2.00 m si vor putea avea un soclu opac de aproximativ 0.60 m. Gardurile pot fi dublate de gard viu.
- este interzisa dublarea zonei transparente cu policarbonat, alte elemente de plastic
- se permite o alta inaltime a imprejmuirii in cazul reconstruirii sau a restaurarii unei imprejmuiri existente sau racordarea la o imprejmuire existenta.
- imprejmuirea se va armoniza cu finisajul cladirii principale si a gardurilor alaturate.

- este interzisa folosirea culorilor tipatoare pentru imprejmuire. Se recomanda folosirea unor culori neutre si naturale.
- limitele laterale si posterioare de proprietate se vor putea imprejmui cu gard transparent cu o inaltime de 2.00 m.
- pentru functiunea principala se va putea renunta la imprejmuire pe latura dinspre strada. Acestea vor putea fi separate de garduri vii sau borduri.
- se va pastra caracterul existent al imprejmuirilor, astfel:
 - se vor pastra imprejmuirile in stare buna, cele deteriorate vor fi inlocuite
 - nu este permisa realizarea imprejmuirilor din beton, din plase metalice sau table, vopsite in culori stridente. Nu se vor admite materiale stralucitoare sau mozaicurile stridente.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT (procent de ocupare al terenului)** reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei si suprafata parcelei. In cadrul proiectiei nu se vor lua in considerare consolele in afara planului fatadei, balcoanele, copertinele, streasinile. Curtile de lumina cu o suprafata mai mica sau egala cu 2.00 mp se vor lua in considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.
- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- POT maxim T1 = 50%, sau conform PUZ/PUD aprobat
- POT maxim T2 = 35 % sau conform PUZ/PUD aprobat

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiei si suprafata parcelei. Suprafata construita desfasurata a cladirii este definita ca suma suprafetelor construite a fiecarui nivel, asa cum a fost aceasta descrisa la articolul 22. In calculul suprafatei construite desfasurate a parcelei nu intra suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol si nici suprafata balcoanelor sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.
- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- CUT maxim T1 = 1.5
- CUT maxim L2 = 0.7

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA -

Tipurile de subzone functionale

Drumuri nationale, drumuri judetene;, drumuri comunale;, căi rutiere propuse pe trasee noi; căi rutiere;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație și construcții aferente existente

Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pt. transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public.
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică
- reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
 - o Amenajări intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției
 - o Trasee viitoare pentru căi de comunicație.

Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Împrejurimi

Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii, de 1,20m înălțime.

ZONA DE APE SI ZONE DE PROTECTIE A APELOR

Amplasare: lacurile si cursurile de apa din intravilan cu zonele de protectie a lor
Funcțiunea dominantă: ape curgătoare.

Utilizari permise:

- Amenajari hidrotehnice, lacuri de agrement si piscicole, regularizari, protejari, amenajari maluri, lucrari de arta, reparatii si intretineri.

Utilizari interzise:

- in scopul asigurarii protectiei albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice si îmbunatatirii regimului de curgere al apelor, in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie ale raurilor/lacurilor (15m de la limita albiei minore/15m de la nivelul normal de retentie) se interzice amplasarea de noi obiective

economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora.(Conform Legii apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 modificată prin Ordonanța de urgență3 din 5 februarie 2010).

Amenajari:

- hidrotehnice.

Zone de protectie:

- zona verde de protectie 15m de la limita albia minora

Alte activitati: -

Indicatori de ocupare a terenului: -

Zone protectie:

- zona verde de protectie 15m de la limita albia minora;

Regimul maxim de inaltime:

- se stabileste prin proiect.

Reglementari prin:

- Regulament local de urbanism, legea apelor, legea mediului.

3.LOCALITATEA CEPARI

BILANT TERITORIAL LOC. CEPARI				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	HA	%	HA	%
Zona de institutii publice si servicii	2.84	1.61	2.84	1.41
Zona de locuinte si functiuni complementare	149.98	85.05	172.93	85.82
Zona de productie si servicii (Zona de unitati agricole, industriale, agroindustriale si de depozitare)	0.2	0.11	0	0.00
Zona de gospodarire comunala	1.15	0.65	1.15	0.57
Zona spatii verzi	7.78	4.41	7.78	3.86
Ape si zone protectie ape	2	1.13	3.8	1.89
Drumuri si circulatii	12.4	7.03	13	6.45
TOTAL INTRAVILAN	176.35	100.00	201.5	100.00

PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE ALE LOCALITATII CEPARI

I. ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

II. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

IV. ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA

V. ZONA SPATII VERZI

VI. ZONA DRUMURILOR SI CIRCULATIILOR – C

VII. ZONA APELOR SI A ZONELOR DE PROTECTIE A APELOR - Th

I. ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (IS)**Capitolul 1 GENERALITATI**

Articolul 1 - Zona institutii publice si servicii este alcatuita din urmatoarele subzone functionale:

IS1 - zona de institutii publice si servicii

IS 3 – zona de institutii publice si servicii in zone cu interdictie definitiva de construire

IS 4 - zona de institutii publice si servicii in zone de protectie a monumentelor istorice

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA**IS1, IS3, IS 4**

Funciunea dominanta a zonei este: institutii si servicii de interes general , compusa din:

- institutii publice de interes general;
- institutii publice aferente zonelor de locuit.

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**IS1, IS4**

Funciunile complementare admise sunt:

- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;
- locuinte

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE****IS1, IS 4**

- institutii publice de interes general (administrative, de sanatate, de invatamant, de cultura si culte, asistente sociale)
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- servicii profesionale si sociale;
- comert
- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;
- lucrari legate de reseaua de drumuri
- extinderea retelelor de utilitati

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**IS1, IS 4**

- locuinte, ca functiune complementara
- lucrari arheologice
- lucrari de demolare
- garaje si anexe
- extinderea si etajarea constructiilor existente
- extinderea echipamentelor publice

-
- lucrari legate de reseaua de drumuri

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**IS 1, IS 4**

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada;
- amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- constructii de locuinte colective, fara PUZ si PUD aprobat
- amenajarea de rulote si campinguri
- oricare alte constructii si extinderi de constructii, altele decat cele permise prin prezentul regulament

IS 3

- Orice fel de lucrari de constructii, cu exceptia lucrarilor de reabilitare si reparare a cladirilor existente

Articolul 7 – INTERDICTII PERMANENTE

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.
- orice fel de constructie in zonele de protectie a cimitirelor
- orice fel de constructie in zonele de protectie sanitara a unitatilor de productie si industriale, pana la realizarea unor studii de impact privind sanatatea populatiei si protectia mediului

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile origine.

In cazul constructiilor aflate in zona de protectie a monumentelor istorice se recomanda pastrarea aspectului zonei prin respectarea urmatoarelor recomandari:

Recomandari privind aspectul exterior:

- Se utilizează la clădirile istorice (sau aflate în zona de protecție a unor monumente istorice) un soclu tencuit simplu și zugrăvit în tonuri închise sau placat cu lespezi verticale de piatră fățuită
- Se utilizează la clădirile din anii 80 același tip de tencuieli, dar se armonizează cromatic cu vecinătățile, cu tonuri cât mai neutre
- Sunt interzise placările soclurilor de la clădirile istorice cu faianță, gresie, piatră în rustica, polistiren, baumit etc și alte materiale moderne care determină antrenarea umezelii spre asizele superioare

Recomandari privind golurile si accesele:

- Tâmplăria istorică se restaurează ca parte integrantă a clădirii, iar acolo unde nu s-a păstrat coerent se refac tâmplăriile după vechile modele existente
- Obloanele de lemn se pot utiliza ca o caracteristică a fațadelor din zonă
- La clădirile istorice se păstrează modelul vechilor porți de lemn
- La clădirile etajate poarta se integrează în stilistica fațadei ca element intermediar între volumetria vecinătăților
- Împrejmuirile nu trebuie să înainteze în fața aliniamentului prestabilit de linia parcelarelor istorice
- În zona centrală împrejmuirile se realizează cu materiale compatibile cu arhitectura istorică, deci se evită materialele plastice și se utilizează preponderent lemn prelucrat în consonanță cu stilistica istorică a fațadelor

Recomandari privind decoratia fatadei principale:

- Sunt necesare modele de bune practici care să ofere exemple corecte de intervenție pe fațadele istorice
- Fiecare imobil din zona centrală este un caz care trebuie analizat în particular, iar autorizația de construire pentru zona identificată ca fiind valoroasă arhitectural se realizează doar cu avizul Direcției pentru Cultură
- Texturile fațadelor istorice se păstrează în zona tencuielilor drișcuite și a decorației obținute din tencuială. Aplicarea unor decorații decupate în

polistiren, care imită mult mai facil decorații istoriciste nu îmbunătățesc calitatea vizuală și autentică a fațadei

- Pentru obținerea unor tonuri compatibile se recomandă utilizarea unor metode similare de combinare a tonurilor cu oxizi arși, combinația din paletarele actuale riscă să genereze combinații cu disonanțe greu de controlat. Pentru evitarea tonurilor stridente se recomandă realizarea unor probe de culoare direct pe fațadă, dar în zone mai puțin vizibile și pe suprafețe de circa 0,5 mp și abia după uscare să se selecteze combinația corectă
- Clădirile noi nu trebuie să imite arhitectura veche, dar volumetria, ritmul plin-gol, expresivitatea texturilor și a cromaticii trebuie să fie în consonanță cu arhitectura tradițională a zonei

Recomandari privind acoperișul:

- Acoperișul trebuie să-și păstreze în zona centrală, cu arhitectură tradițională o volumetrie simplă cu coama paralelă cu axul străzii, iar învelitoarea se realizează din tiglă ceramică solzi sau trasă
- Pentru unitatea percepției se păstrează unghirile șarpantelor istorice, funcționale și adaptate specificului climatic local
- Fațadele principale nu se încheie cu frontoane și pinioane, ori cu balcoane inserate în partea superioară a fațadei
- În cazul mansardării podurilor se utilizează ferestre velux la nivelul pantei acoperișului doar spre curte interioară, în timp ce la fațada principală se proiectează lucarne aliniate la axele ferestrelor existente și cu proporții ajustate la nivelul fațadei

Recomandari privind amplasarea de jgheaburi și burlane:

- La clădirile istorice cu cornișă zidită jgheburile se amplasează peste extrema acoperișului, după modelul poziționărilor istorice
- La clădirile noi jgheburile se poziționează la extrema pantei acoperișului, dar poziția burlanelor urmează zonele de margine ale fațadei, după traiectorii verticale

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME

Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

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

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**IS 1, IS 4**

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 (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli 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 diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- 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.
- 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.
- Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa „Reglementari”.

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**IS 1, IS 4**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar

caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

- in cazul zonelor libere, unde nu se poate vorbi despre un caracter existent al strazii cladirile se vor amplasa retras fata de aliniament, cu conditia respectarii coerentei si caracterului general al fronturilor stadale ale localitatii, sau in conformitate cu PUZ-urile aprobate. Se recomanda realizarea PUZ-urilor pentru zonele care nu au inca un caracter urbanistic definit.

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

IS1, IS 4

- se recomanda amplasarea cladirilor in regim izolat, daca acest lucru nu contravine cu specificul zonei.
- in cazul in care, pe una din parcelele invecinate exista o constructie pe limita de proprietate, constructia propusa se va putea amplasa cuplata cu cea existenta.
- in cazul fronturilor continue cladirile vor fi alipite de calcanele cladirilor invecinate, pe o distanta de maxim 15 m.
- in cazul fronturilor discontinue, atunci cand pe una din laturi exista o cladire cu calcan, amplasata pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura exista o cladire retrasa de la limita de proprietate a parcelei, cladirea propusa se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage cu o distanta de ½ din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 m.
- cladirile izolate se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu 3.00 m. In cazul in care frontal la strada al parcelei este mai mic de 15 m, pe una din laturi cladirea se va putea retrage cu o distanta de 2.00 m.
- retragerea fata de frontul stradal va respecta aliniamentul stradal existent.
- Distanta fata de limita posterioara de proprietate va fi minim ½ din inaltime, dar nu mai putin de 3 m. Cand pe parcela de pe limita posterioara se afla o cladire cu functiune publica sau o biserica, aceasta distanta va fi de minim 5.00 m.
- este interzisa amplasarea cladirilor pe limita posterioara de proprietate
- atunci cand se doreste construirea unei biserici, aceasta se va amplasa la minim 10.00 m fata de limitele laterale fata de limita posterioara de proprietate
- In cazul amplasarii a mai multor cladiri pe aceeasi parcela, fiecare dintre acestea va respecta prevederile de mai sus. Distanta dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi de egala cu ½ din inaltimea la cornisa a celei mai inalte, dar nu mai putin de 3m.
- amplasarea constructiilor in zona de protectie a infrastructurii se va face doar cu avizul administratorului acestora, indiferent de natura proprietatii terenului.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:**Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:****IS1, IS 4**

- parcela este considerate construibila doar daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal la nivelul uneia din parcelele invecinate.
- latimea minima a accesului va fi de 4.00 m.
- in cazul cladirilor cu front continuu la strada este obligatorie asigurarea unui acces carosabil in zona posterioara a parcelei, printr-un pasaj cu latimea de minim 4.00 m, pentru asigurarea accesului autospecialelor in caz de urgenta.
- se vor putea amenaja pasaje si curti commune si private, accesibile publicului. De asemenea se vor putea realiza pasaje pentru accese de serviciu.
- este obligatorie asigurare accesului persoanelor cu dizabilitati in toate cladirile publice
- nu este permisa modificarea racordurilor intre strazi, in conditiile in care aceasta ar modifica aspectul original
- se vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- se va reduce la minim numarul acceselor de la nivelul aceluiasi drum

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:**IS1, IS 4**

- se vor prevedea accese pietonale in functie de specificul functional al cladirii propuse. Este obligatorie prevederea cel putin a unui acces pietonal.
- se vor lua masurile necesare pentru asigurarea unui acces pietonal facil, care sa asigure siguranta in deplasare, in special in relatie cu circulatia vehiculelor
- se va respecta legislatia in vigoare privind deplasarea in conditii de confort si siguranta, precum exigentele impuse de legislatia privind accesul persoanelor cu dizabilitati.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**IS1, IS 4****Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE**

- cladirile se vor racorda la retelele existente in cazul in care necesitatea lor nu depaseste capacitatea retelelor existente
- in cazul in care necesarul tehnico edilitar ale cladirii propuse depaseste capacitatea retelelor existente, extinderile necesare se vor face prin grija Consiliului Local in cazul cladirilor de utilitate publica si prin grija beneficiarului in cazul cladirilor care nu apartin categoriei de utilitate publica. Obligativitatea extinderii retelor prin grja beneficiarului in cel de al doilea caz se va face prin incheierea unui contract cu Consiliul Local, prin care beneficiarul se obliga, dupa caz, sa:
 - prelungeasca reteaua existenta

- mareasca capacitatea retelei existente, in cazul in care acest lucru este posibil
- construiasca noi retele de utilitati.
- contractul intre beneficiar si Consiliul Local se va incheia dupa obtinerea avizelor de la institutiile abilitate prin care se va stabili Solutia optima pentru asigurare cu utilitati a cladirii propuse.

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

IS1, IS 4

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare
- retelele tehnico edilitare vor fi pozate ingropat pe domeniul public. Exceptie fac cazurile in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanatate in vigoare.
- se interzice amplasarea antenelor TV satelit, a pilonetilor zabreliti, a antenelor GSM sau de comunicatii special in locuri vizibile din domeniul public. Exceptie vor face, doar in cazuri exceptionale si cu acordul institutiilor abilitate, antenele ecologice care ascund elementul functional prin elemente care se incadreaza in ambientul zonei.
- racordarea retelei de captare a apelor pluviale la santurile destinate colectarii acestora se va face exclusive prin subteran, pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- in cazul in care in zona nu exista retele tehnico edilitare (apa, canal, energie electrica) se va putea asigura necesarul constructiei propuse prin solutii locale (bazin vidanjabil etans, put forat, generator electric, panori fotovoltaice, etc). Realizarea acestora cade in sarcina beneficiarului.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR

IS1, IS 4

- o parcela este construibila daca are o suprafata minima de 800 mp si o deschidere la strada de minim 20.00 m, pentru cladiri isolate, si 500 mp si o deschidere la strada de minim 12.00 m pentru cladirile insiruite (front continuu).
Parcellele pot fi comasate sau asociate pentru obtinerea acestor caracteristici, cu conditia pastrarii parcellarului traditional.
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca atat cerintele specifice functiunii propuse cat si conditiile de servitutiilor.
- pentru a fi construibila o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - sa aiba acces la un drum public, direct sau prin drept de servitude
 - sa beneficieze de retele tehnico edilitare in imediata apropiere sau sa se asigure utilitatile necesare prin solutii locale, in conditiile descrise la articolele 14 si 15.
- forma si dimensiunile parcelelor trebuie sa permita amplasarea cladirii in conditiile impuse de prezentul regulament.

- in zonele structurate din punct de vedere urbanistic, cu functiunea predominanta de institutii publice si servicii, se va respecta parcelarul existent si nu vor fi autorizate decat constructiile care respecta toate normele de conformare din prezentul regulament
- in zonele libere se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale prin care se va stabili parcelarea si destinatia terenurilor, cu respectarea prevederilor prezentului regulament

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**IS1, IS 4**

- regimul maxim de inaltime este P+1E+M (H coama = 12m). Se pot accepta si cladiri cu inaltime mai mari cu conditia intocmirii si aprobarii unui PUZ/PUD, conform legii.
- In zonele de protectie a monumentelor istorice inaltime cladirilor va fi aleasa astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumental istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**IS1, IS 4**

- aspectul exterior al cladirilor propuse va respecta atat caracterul functional propus cat si specificul zonei in care va fi amplasata cladirea, respective caracteristicile arhitecturale ale cladirilor cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.
- in cazul constructiilor declarate monument istoric, sau pe propuse spre a fi declarate monumente istorice sau cu valoare arhitecturala, interventiile se vor face numai in conditiile legii, cu avizul institutiilor competente. Pentru noile cladiri amplasate in vecinatatea lor se va tine seama de caracterul zonei. De asemenea, pentru cladirile noi propuse, amplasate in zona de protectie a cladirilor monument istoric, autorizarea se va face doar dupa obtinerea avizelor necesare de la institutiile competente.
- se va tine cont de caracterul cladirilor din vecinatate din punct de vedere al volumetriei, arhitecturii fatadelor, materialelor folosite, amplasarii firmelor, panourilor publicitare. Se va urmari coerenta la scara urbana.
- este interzisa folosirea imitatiilor stilistice dupa tipuri arhitecturale care nu se regasesc in zona, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a unor finisaje.
- este interzisa utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare
- anexele vor fi realizate in acelasi limbaj arhitectural si cu folosirea aceluiasi tip de materiale ca si constructia, in scopul armonizarii aspectului
- este interzisa utilizarea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru finisarea acoperisurilor cladirilor si anexelor acestora
- orice interventie asupra cladirilor monument istoric, a cladirilor aflate in interiorul zonei de protectie a cladirilor monument istoric sau pe cale de a fi clasate in aceasta categorie, precum si orice constructie noua amplasata in aceste zone se va aviza de catre Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Bistrita Nasaud.

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 19 – PARCAJE****IS1, IS 4**

- este obligatorie asigurarea numarului de locuri de parcare necesare conform legislatiei in vigoare si a anexei 5 la prezentul regulament.
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care nu pot avea asigurat numarul minim de parcare pe suprafata parcelei.
- este interzisa amplasarea unor constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care ar putea fi un factor de perturbare a circulatiei sau a mediului inconjurator.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE**IS1**

- se recomanda reducerea suprafetelor dalate, pietruite, betonate in favoarea spatiilor libere plantate
- suprafetele neconstruite si neocupate de accese, alei si trotuare de garda vor fi inierbate. Se va planta un arbore la 100 mp.
- arborii existenti pe parcela, cu inaltimea mai mare de 4.00 m si diametrul tulpinii mai mare de 15 cm vor fi protejati in timpul constructiei si amenajarilor. In cazul in care este necesara taierea unor astfel de arbori este obligatorie plantarea a 10 arbori in perimetrul parcelei sau in spatiile verzi publice aflate in vecinatate. Acest lucru se va face cu acordul institutiilor responsabile de administrarea acelor spatii verzi.
- este obligatorie inierbarea a cel putin 15% din suprafata parcelei. Se va evita impermeabilizarea solului (dalaje, alei pietruite, betonate, terase, parcaje, alei si trotuare de garda) mai mult decat este absolut necesar.
- in cazul realizarii unei platforme exterioare pentru parcare masinilor se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare propuse. Parcare se va imprejmui pe cat posibil cu gard viu cu o inaltime de 1.20 m.
- se recomanda folosirea dalelor inierbate pentru realizarea aleilor de acces auto, si a parcajelor exterioare.
- este obligatorie pastrarea fasiilor de spatiu verde de-a lungul cailor de circulatie, conform plansei de reglementari si a profilelor transversale de drumuri, existente si propuse.

Articolul 21 – IMPREJMUIRI**IS1, IS 4**

- pentru cladirile publice, pe frontul la strada se vor utiliza imprejmuiri decorative cu o inaltime maxima de 1.20 m, de preferinta transparente. Acestea vor fi dublate de gard viu.
- pe limitele laterale si posterioare de proprietate vor realiza imprejmuiri opace, cu inaltime de maxim 2.00 m in cazul in care pe latura respectiva exista o cladire cu functiune privata. In cazul in care pe laturile laterale si posterioara a parcelei

studiata se afla tot o functiune publica, imprejmuirea se va realiza similar celei de pe aliniament sau exclusiv cu gard viu.

- in functie de caracteristicile zonei, se poate renunta la imprejmuirea cu gard pe aliniament. Pentru delimitarea parcelei se va putea folosi gard viu.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT (procent de ocupare al terenului)** reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei si suprafata parcelei. In cadrul proiectiei nu se vor lua in considerare consolele in afara planului fatadei, balcoanele, copertinele, streasinile. Curtile de lumina cu o suprafata mai mica sau egala cu 2.00 mp se vor lua in considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.
- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- IS 1 - POT maxim = 50%
- IS 4 – POT maxim 50 %

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiei si suprafata parcelei. Suprafata construita desfasurata a cladirii este definita ca suma suprafetelor construite a fiecarui nivel, asa cum a fost aceasta descrisa la articolul 22. In calculul suprafetei construite desfasurate a parcelei nu intra suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol si nici suprafata balcoanelor sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.
- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- **IS 1** - CUT maxim = 1.00.
- **IS 4** - CUT maxim = 0.80.

II. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Capitolul 1 GENERALITATI

Articolul 1 - Zona de locuinte si functiuni complementare este alcatuita din urmatoarea subzone functionale:

- **L1 – subzona locuintelor amplasate in zona centrala**
- **L2 – subzona locuintelor existente si propuse**
- **L4 – subzona locuintelor amplasate in zone cu interdictie definitiva de construire**
- **L5 – subzona locuintelor amplasate in zone de protectie a monumentelor istorice**

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA**L1, L2, L4, L5**

Funcțiunea dominantă a zonei este: zonă de locuit.

Articolul 3 FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**L1, L2, L4, L5**

Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii conexe;
- activități productive nepoluante

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 4 – UTILIZĂRI ADMISE****L1, L2, L5**

- locuințe cu regim de înălțime mic și mediu
- locuințe individuale cu restricții în zone de protecție;
- comerț cu amănuntul;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și maxim P+1;
- extinderea echipamentelor publice
- lucrări la rețeaua de drumuri
- extinderi, mansardări, etajări și reparații la clădirile existente

Articolul 5 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII**L1, L2, L5**

- activități nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi
- ateliere meșteșugărești care nu produc poluare
- activități manufacturiere nepoluante;
- dotări publice
- servicii profesionale și sociale;

Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE**L1, L2, L5**

- orice fel de construcții pe parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate conform prezentului regulament
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale refolosibile

L4

- Orice fel de lucrari de constructii, cu exceptia lucrarilor de reabilitare si reparare a cladirilor existente

Articolul 7 – INTERDICTII

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.
- orice fel de constructie sau extindere in zonele cu interdictie totala de construire
- orice fel de constructive sau extindere in zonele cu interdictie temporara de construire, pana la intocmirea PUZ,PUD

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

In cazul constructiilor aflate in zona de protectie a monumentelor istorice se recomanda pastrarea aspectului zonei prin respectarea urmatoarelor recomandari:

Recomandari privind aspectul exterior:

- Se utilizează la clădirile istorice (sau aflate in zona de protectie a unor monumente istorice) un soclu tencuit simplu și zugrăvit în tonuri închise sau placat cu lespezi verticale de piatră fățuită
- Se utilizează la clădirile din anii 80 același tip de tencuieli, dar se armonizează cromatic cu vecinătățile, cu tonuri cât mai neutre
- Sunt interzise placările soclurilor de la clădirile istorice cu faianță, gresie, piatră în rustica, polistiren, baumit etc și alte materiale moderne care determină antrenarea umezelii spre asizele superioare

Recomandari privind golurile si accesele:

- Tâmplăria istorică se restaurează ca parte integrantă a clădirii, iar acolo unde nu s-a păstrat coerent se refac tâmplăriile după vechile modele existente
- Obloanele de lemn se pot utiliza ca o caracteristică a fațadelor din zonă
- La clădirile istorice se păstrează modelul vechilor porți de lemn
- La clădirile etajate poarta se integrează în stilistica fațadei ca element intermediar între volumetria vecinătăților
- Împrejmuirile nu trebuie să înainteze în fața aliniamentului prestabilit de linia parcelarelor istorice
- În zona centrală împrejmuirile se realizează cu materiale compatibile cu arhitectura istorică, deci se evită materialele plastice și se utilizează preponderent lemn prelucrat în consonanță cu stilistica istorică a fațadelor

Recomandari privind decoratia fatadei principale:

- Sunt necesare modele de bune practici care să ofere exemple corecte de intervenție pe fațadele istorice
- Fiecare imobil din zona centrală este un caz care trebuie analizat în particular, iar autorizația de construire pentru zona identificată ca fiind valoroasă arhitectural se realizează doar cu avizul Direcției pentru Cultură
- Texturile fațadelor istorice se păstrează în zona tencuielilor drișcuite și a decorației obținute din tencuială. Aplicarea unor decorații decupate în polistiren, care imită mult mai facil decorații istoriciste nu îmbunătățesc calitatea vizuală și autentică a fațadei
- Pentru obținerea unor tonuri compatibile se recomandă utilizarea unor metode similare de combinare a tonurilor cu oxizi arși, combinația din paletarele actuale riscă să genereze combinații cu disonanțe greu de controlat. Pentru evitarea tonurilor stridente se recomandă realizarea unor probe de culoare direct pe fațadă, dar în zone mai puțin vizibile și pe suprafețe de circa 0,5 mp și abia după uscare să se selecteze combinația corectă
- Clădirile noi nu trebuie să imite arhitectura veche, dar volumetria, ritmul plin-gol, expresivitatea texturilor și a cromaticii trebuie să fie în consonanță cu arhitectura tradițională a zonei

Recomandari privind acoperisul:

- Acoperișul trebuie să-și păstreze în zona centrală, cu arhitectură tradițională o volumetrie simplă cu coama paralelă cu axul străzii, iar învelitoarea se realizează din tiglă ceramică solzi sau trasă
- Pentru unitatea percepției se păstrează unghirile șarpantelor istorice, funcționale și adaptate specificului climatic local
- Fațadele principale nu se încheie cu frontoane și pinioane, ori cu balcoane inserate în partea superioară a fațadei
- În cazul mansardării podurilor se utilizează ferestre velux la nivelul pantei acoperișului doar spre curte interioară, în timp ce la fațada principală se proiectează lucarne aliniate la axele ferestrelor existente și cu proporții ajustate la nivelul fațadei

Recomandari privind amplasarea de jgheaburi si burlane:

- La clădirile istorice cu cornișă zidită jgheburile se amplasează peste extrema acoperișului, după modelul poziționărilor istorice
- La clădirile noi jgheburile se poziționează la extrema pantei acoperișului, dar poziția burlanelor urmează zonele de margine ale fațadei, după traiectorii verticale

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR SI RETRAGERI**MINIME****Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:****L1,L2, L5**

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

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**L1,L2,L5**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG (profile transversale)
- se vor respecta distantele de protectie ale cailor de comunicatii si circulatii

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**L1, L2;L5**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

-
- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;
 - in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
 - in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
 - amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
 - in cazul zonelor libere, unde nu se poate vorbi despre un caracter existent al strazii cladirile se vor amplasa retras fata de aliniament cu minim 5.00m, sau in conformitate cu PUZ-urile aprobate. Se recomanda realizarea PUZ-urilor pentru zonele care nu au inca un caracter urbanistic definit.
 - in cazul in care cladirile invecinate prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea
 - autorizatia de construire se va emite doar daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, in plan orizontal, din orice punct al cladirii pana in cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Exceptie fac constructiile pentru care exista un regulament PUZ/PUD aprobat.

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**L1, L2, L5**

- in cazul in care, pe una din parcelele invecinate exista o constructie pe limita de proprietate, constructia propusa se va putea amplasa cuplata cu cea existenta.
- in cazul fronturilor continue cladirile vor fi alipite de calcanele cladirilor invecinate,
- in cazul fronturilor discontinue, atunci cand pe una din laturi exista o cladire cu calcan, amplasata pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura exista o cladire retrasa de la limita de proprietate a parcelei, cladirea propusa se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage cu o distanta de $\frac{1}{2}$ din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 m.
- cladirile izolate se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu 3.00 m. In cazul in care frontal la strada al parcelei este mai mic de 15 m, pe una din laturi cladirea se va putea retrage cu o distanta de 2.00 m.
- retragerea fata de frontul stradal va respecta aliniamentul stradal existent.
- Distanța fata de limita posterioara de proprietate va fi minim $\frac{1}{2}$ din inaltime, dar nu mai puțin de 3 m.

- distanța minimă de 3 m, necesară în cazurile descrise mai sus, se va majora la 4 m în cazul în care locuința se va amplasa pe o parcelă care se învecinează cu o proprietate pe care există construită o clădire cu funcțiunea de producție și servicii și la 6 m în cazul în care locuința se va amplasa pe o parcelă pe care există o construcție cu funcțiunea de producție care prezintă calcan.
- este interzisă amplasarea clădirilor pe limita posterioară de proprietate
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii se va face doar cu avizul administratorului acestora, indiferent de natura proprietății terenului.
- amplasarea a mai multor clădiri pe aceeași parcelă se va face astfel încât distanțele dintre ele să fie suficient de mari încât să permită întreținerea acestora, accesul mașinilor de intervenție astfel încât să nu existe nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor.
- distanța minimă între două sau mai multe clădiri amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu cel puțin $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai mari, dar nu mai puțin de 3.00 m. anexele locuințelor vor putea fi amplasate calcan la calcan sau pe limita de proprietate, cu respectarea Codului Civil.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:

Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:

L1,L2,L5

- parcelă este considerată construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal la nivelul uneia din parcelele învecinate.
- lățimea minimă a accesului va fi de 4.00 m.
- în cazul clădirilor cu front continuu la stradă este obligatorie asigurarea unui acces carosabil în zona posterioară a parcelei, printr-un pasaj cu lățimea de minim 4.00 m, pentru asigurarea accesului autospecialelor în caz de urgență.
- nu este permisă modificarea racordurilor între străzi, în condițiile în care aceasta ar modifica aspectul original
- se vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții
- se va reduce la minim numărul acceselor de la nivelul aceluiași drum

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:

L1, L2,L5

- se vor prevedea accese pietonale în funcție de specificul funcțional al clădirii propuse.
- se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea unui acces pietonal facil, care să asigure siguranța în deplasare, în special în relație cu circulația vehiculelor
- se va respecta legislația în vigoare privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum exigențele impuse de legislația privind accesul persoanelor cu dizabilități.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE****L1,L2, L5**

- cladirile se vor racorda la retelele existente in cazul in care necesitatea lor nu depaseste capacitatea retelelor existente
- in cazul locuintelor, in cazul in care capacitatea retelelor nu permite racordarea la acestea, sau in zona nu exista o retea stradala, se vor lua urmatoarele masuri:
 - se vor realiza solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului
 - in momentul realizarii unei retele centralizate publice pentru utilitatile necesare, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia in conditiile stabilite de autoritatea locala.
- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, apacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**L1,L2, L5**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare
- retelele tehnico edilitare vor fi pozate ingropat pe domeniul public. Exceptie fac cazurile in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanatate in vigoare.
- se interzice amplasarea antenelor TV satelit, a pilonetilor zabreliti, a antenelor GSM sau de comunicatii special in locuri vizibile din domeniul public. Exceptie vor face, doar in cazuri exceptionale si cu acordul institutiilor abilitate, antenele ecologice care ascund elementul functional prin elemente care se incadreaza in ambientul zonei.
- racordarea retelei de captare a apelor pluviale la santurile destinate colectarii acestora se va face exclusive prin subteran, pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- in cazul in care in zona nu exista retele tehnico edilitare (apa, canal, energie electrica) se va putea asigura necesarul constructiei propuse prin solutii locale (bazin vidanjabil etans, put forat, generator electric, panori fotovoltaice, etc). Realizarea acestora cade in sarcina beneficiarului.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR****L1,L2, L5**

-pentru a fi construabila o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- sa aiba deschiderea la strada de minim 8 m in cazul locuintelor insiruite si de minim 12 m pentru locuintele izolate sau cuplate

- suprafata minima a parcelei va fi de 150 mp pentru locuinte insiruite si 200 mp pentru cele izolate sau cuplate, in cazul in care in zona exista retele de apa si canalizare

- suprafata minima a parcelei va fi de 750 mp atat pentru locuinte insiruite cat si pentru cele izolate sau cuplate in cazul in care nu exista retele de apa si/sau canalizare

- in cazul parcelelor de colt, pentru a fi construibile, acestea trebuie sa aiba deschidere de minim 12.00 m la una din strazi in cazul locuintelor cuplate (cu un calcan) si de minim 15.00 la una din strazi in cazul locuintelor izolate.

- parcelele pot fi aduse la suprafetele si distantele minime de construire prin asociere sau comasare, cu conditia pastrarii parcelarului traditional.

- pentru a fi construabila o parcela trebuie sa satisfaca exigentele constructiei atat din punct de vedere al naturii si caracteristicilor terenului cat si din punct de vedere al servitutilor care il greveaza

- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public (direct sau prin servitute), sa beneficieze de echipare tehnico edilitara in una din formele prevazute in prezentul regulament, sa aiba forma si dimensiune care sa permita amplasarea constructiilor conform normelor din prezentul regulament,.

- pentru functiunea dominanta – locuire - se va pastra forma parcelarului existent in zonele in care acesta exista, cu conditia respectarii prezentului regulament si a normelor de igiena si cele de siguranta la foc a constructiilor.

- in cazul terenurilor libere, la care se face o parcelare de peste 3 loturi, se vor realiza documentatii PUZ prin care se va stabili parcelarea si destinatia terenurilor, in conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**L1,L2, L5**

- pentru functiunea dominanta se va accepta un regim maxim de inaltime de P+1E+M (h coama = maxim 8 m).

Se pot accepta si cladiri cu inaltimi mai mari cu conditia intocmirii si aprobarii unui PUZ/PUD, conform legii.

- In zonele de protectie a monumentelor istorice inaltime cladirilor va fi aleasa astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumental istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**L1,L2,L5**

- aspectul exterior al cladirilor propuse va respecta atat caracterul functional propus cat si specificul zonei in care va fi amplasata cladirea, respective caracteristicile arhitecturale ale cladirilor cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.
- in cazul constructiilor declarate monument istoric, sau pe propuse spre a fi declarate monumente istorice sau cu valoare arhitecturala, interventiile se vor face numai in conditiile legii, cu avizul institutiilor competente. Pentru noile cladiri amplasate in vecinatatea lor se va tine seama de caracterul zonei. De asemenea, pentru cladirile noi propuse, amplasate in zona de protectie a cladirilor monument istoric, autorizarea se va face doar dupa obtinerea avizelor necesare de la institutiile competente.
- se va tine cont de caracterul cladirilor din vecinatate din punct de vedere al volumetriei, arhitecturii fatadelor, materialelor folosite, amplasarii firmelor, panourilor publicitare. Se va urmari coerenta la scara urbana.
- este interzisa folosirea imitatiilor stilistice dupa tipuri arhitecturale care nu se regasesc in zona, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a unor finisaje.
- este interzisa utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare
- anexele vor fi realizate in acelasi limbaj arhitectural si cu folosirea aceluiasi tip de materiale ca si constructia, in scopul armonizarii aspectului
- este interzisa utilizarea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru finisarea acoperisurilor cladirilor si anexelor acestora
- orice interventie asupra cladirilor monument istoric, a cladirilor aflate in interiorul zonei de protectie a cladirilor monument istoric sau pe cale de a fi clasate in aceasta categorie, precum si orice constructie noua amplasata in aceste zone se va aviza de catre Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Bistrita Nasaud.

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 19 – PARCAJE****L1,L2, L5**

- este obligatorie asigurarea numarului de locuri de parcare necesare conform legislatiei in vigoare si a anexei 5 la prezentul regulament.
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care nu pot avea asigurat numarul minim de parcare pe suprafata parcelei.
- este interzisa amplasarea unor constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care ar putea fi un factor de perturbare a circulatiei sau a mediului inconjurator.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE**L1,L2**

- se recomanda reducerea suprafetelor dalate, pietruite, betonate in favoarea spatiilor libere plantate

- suprafetele neconstruite si neocupate de accese, alei si trotuare de garda vor fi inierbate. Se va planta minim un arbore la 100 mp.
- arborii existenti pe parcela, cu inaltimea mai mare de 4.00 m si diametrul tulpinii mai mare de 15 cm vor fi protejati in timpul constructiei si amenajarilor. In cazul in care este necesara taierea unor astfel de arbori este obligatorie plantarea a 10 arbori in perimetrul parcelei sau in spatiile verzi publice aflate in vecinatate. Acest lucru se va face cu acordul institutiilor responsabile de administrarea acelor spatii verzi.
- este obligatorie inierbarea a cel putin 15% din suprafata parcelei. Se va evita impermeabilizarea solului (dalaje, alei pietruite, betonate, terase, parcaje, alei si trotuare de garda) mai mult decat este absolut necesar.
- in cazul realizarii unei platforme exterioare pentru parcare masinilor se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare propuse.
- se recomanda folosirea dalelor inierbate pentru realizarea aleilor de acces auto, si a parcajelor exterioare.
- este obligatorie pastrarea fasiilor de spatiu verde de-a lungul cailor de circulatie, conform plansei de reglementari si a profilelor transversale de drumuri, existente si propuse.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI

L1,L2,L5

- spre strada gardurile vor fi transparente, vor avea o inaltime de maxim 2.00 m si vor putea avea un soclu opac de aproximativ 0.60 m. Gardurile pot fi dublate de gard viu.
- este interzisa dublarea zonei transparente cu policarbonat, alte elemente de plastic
- se permite o alta inaltime a imprejmuirii in cazul reconstruirii sau a restaurarii unei imprejmuiri existente sau racordarea la o imprejmuire existenta.
- imprejmuirea se va armoniza cu finisajul cladirii principale si a gardurilor alaturate.
- este interzisa folosirea culorilor tipatoare pentru imprejmuire. Se recomanda folosirea unor culori neutre si naturale.
- limitele laterale si posterioare de proprietate se vor putea imprejmui cu gard opac sau transparent, cu o inaltime de 2.00 m.
- pentru functiunile complementare – spatii comerciale, alimentatie publica, etc, retrase de la aliniament, se va putea renunta la imprejmuire pe latura dinspre strada. Acestea vor putea fi separate de garduri vii sau borduri.
- se va pastra caracterul existent al imprejmuirilor, astfel:
 - se vor pastra imprejmuirile in stare buna, cele deteriorate vor fi inlocuite
 - nu este permisa realizarea imprejmuirilor din beton, din plase metalice sau table, vopsite in culori stridente. Nu se vor admite materiale stralucitoare sau mozaicurile stridente.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- **POT (procent de ocupare al terenului)** reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei si suprafata parcelei. In cadrul proiectiei nu se vor lua in considerare consolele in afara planului fatadei, balcoanele, copertinele, streasinile. Curtile de lumina cu o suprafata mai mica sau egala cu 2.00 mp se vor lua in considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.
- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- POT maxim L1 = 40%
- POT maxim L2 = 35 %
- POT maxim L5 = 35%

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiei si suprafata parcelei. Suprafata construita desfasurata a cladirii este definita ca suma suprafetelor construite a fiecarui nivel, asa cum a fost aceasta descrisa la articolul 22. In calcului suprafatei construite desfasurate a parcelei nu intra suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol si nici suprafata balcoanelor sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.
- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- CUT maxim L1 = 0.80.
- CUT maxim L2 = 0.70
- CUT maxim L5 = 0.70

Capitolul 1 GENERALITATI

Zona reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Articolul 1 Zona de gospodarie comunală cuprinde următoarele subzone:

- **G1** – subzone cimitirelor
- **G2** – subzone constructiilor si amenajarilor tehnico edilitare
- **G4** – subzone constructiilor si amenajarilor tehnico edilitare aflate in zona de protective e monumentelor istorice

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA**G1, G2, G4**

Funcțiunea dominantă a zonei este: construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală și cimitire

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**G1, G2, G4**

Nu se admit functiuni complementare

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE****G1** - cimitire si cladiri anexa;

- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulatii carosabile;
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

G2 - constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comuna:

- birouri si incaperi anexe ale functiunii de baza;
- rezervoare de apa
- statii de epurare
- magistrale de utilitati
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica,
- alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrica, gaze naturale, hidrocarburi.

G4 – orice fel de constructii din cele enumerate mai sus, cu respectarea normelor in vigoare privind protectia monumentelor istorice si cu obligativitatea obtinerii tuturor avizelor de la institutiile abilitate

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:**G1, G2, G4**

Nu se admit alte constructii decat cele descrise la articolul 4.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**G1, G4**

-se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

G2, G4

-conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza;

Articolul 7 – INTERDICTII**G1, G2,G4**

- orice fel de constructii si amenajari care nu sunt reglementate la articolul 4.
- orice fel de constructii si amenajari in zonele de protectie si in zonele de interdictii de construire, stabilite prin prezentul regulament si prin normele si normativele in vigoare

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME****Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:****G1,G2,G4**

Nu este cazul.

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**G1, G2,G4**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG (profile transversale)
- se vor respecta distantele de protectie ale cailor de comunicatii si circulatii

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**G1,G4**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 6 m
- in cazul in care parcelele invecinate sunt ocupate de cladiri cu functiuni similare iar constructiile respective sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta in zona.
- in zona de protectie a infrastucturii amplasarea cladirilor se va face doar cu avizul administratorului acestora, chiar daca aceste constructii se afla pe parcele private amplasate in intravilan.
- se va respecta aliniamentul existent in zona si se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

G2

- constructiile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 6 m
- in zona de protectie a infrastucturii amplasarea cladirilor se va face doar cu avizul administratorului acestora, chiar daca aceste constructii se afla pe parcele private amplasate in intravilan.
- se va respecta aliniamentul existent in zona si se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**G1 ,G4**

-Construcțiile noi propuse se vor amplasa conform necesitatilor tehnice si normelor specific, pastrand o distanta minima de 6.00 m fata de limitele laterale si posterioare de proprietate.

G2

se vor respecta normele de igiena prevazute in Ordin 119/2014

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:**Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:****G1,G2,G4**

- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- accesele si drumurile trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executarea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si protective civila

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:**G1,G2,G4**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE****G1,G2,G4**

- beneficiarul constructiilor se va obliga, printr-un contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea tuturor avizelor necesare sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara pentru a prelua nevoile noii constructii)
 - mareasca, in functie de necesitate, capacitatea retelelor publice de utilitati existente
 - construiasca noi retele

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**G1,G4**

- se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura un punct sanitar;

- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la retea publică de canalizare a apelor meteorice.

G2,G4

- toate cladirile vor fi racordate la retele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR****G1,G2,G4**

- conform normelor specifice fiecarei functiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în functie de complexitatea impactului functiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice;

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**G1, G2,G4**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 10,00 m.
- In zonele de protectie a monumentelor istorice inaltime cladirilor va fi aleasa astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumental istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**G1, G4**

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

G2,G4

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 19 – PARCAJE****G1,G2,G4**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiude circulatie) legal aprobate.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE**G1**

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5 % din suprafata totala a cimitirului.

G2,G4

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Articolul 21 – IMPREJMUIRI**G1**

- imprejmuirile vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltimei de 2,00 metri. Imprejmuirile se vor dubla cu gard viu.
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

G2,

- imprejmuirile dinspre strada vor avea inaltimea de 2.00 m si vor fi dublate prin gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se va realiza o imprejmuire cu un gard transparent cu inaltimea de 2.50 m, spre interior, la o distanta de 2.5 m fata de prima. Zona cuprinsa intre cele doua garduri va fi plantata cu arbori si arbusti.
- portile de acces vor fi amplasate retras fara de aliniament astfel incat sa permita stationarea vehiculelor inainte de accesul in incinta, fara a incomoda circulatie pe drumurile publice. Din punct de vedere al aspectului, portile de acces se vor armoniza cu imprejmuirea,
- nu se va admite folosirea culorilor tipatoare sau a materialelor stralucitoare
- pe limitele laterale si posterioare de proprietate se admite folosirea gardurilor opace sau transparente cu inaltimea de maxim 2.00 m.

G4 -imprejmuirile se vor realiza astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumentul istoric din vecinatate

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

G1 - suprafata totala pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulatii carosabile si pietonale, 5 % plantatii si 1 % constructii (altele decat locul de veci).

G2,G4

- **POT (procent de ocupare al terenului)** reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei si suprafata parcelei. In cadrul proiectiei nu se vor lua in considerare consolele in afara planului fatadei, balcoanele, copertinele, streasinile. Curtile de lumina cu o suprafata mai mica sau egala cu 2.00 mp se vor lua in considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.
- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- POT maxim = 50 %

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiei si suprafata parcelei. Suprafata construita desfasurata a cladirii este definita ca suma suprafetelor construite a fiecarui nivel, asa cum a fost aceasta descrisa la articolul 22. In calculul suprafetei construite desfasurate a parcelei nu intra suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol si nici suprafata balcoanelor sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.
- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.

G1 - CUT maxim = 0,15

G2 - CUT maxim = 1,80

G4 - CUT maxim = 1,80

VI. ZONA SPATII VERZI**Capitolul 1 GENERALITATI**

Zona reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Articolul 1 Zona spatiilor verzi cuprinde:

V1 – subzona recreatie si sport

V2 – subzona spatii verzi plantate

V3 – subzone spatiilor verzi aflate in aria de protective a monumentului istoric

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA

V1 – functiunea dominanta a zonei este formata din amenajari pentru activitati sportive si de recreere (terenuri de sport, parcuri, amenajari sportive)

V2 – functiunea dominant a zonei este formata din spatii verzi de protectie si scuaruri

V3 – oricare din functiunile de mai sus

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

V1 – sunt constructii si amenajari de tipul : chioscuri, umbrare, platorme, locuri de joaca

V2- constructii cu functiuni complementare functiunii dominante pentru activitati specifice: chioscuri, umbrare, platforme si locuri de joaca, terenuri de joc in aer liber, etc;

V3 – oricare din constructiile de mai sus

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE

V1 - amenajari de parcuri si scuaruri;

- amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite si acoperite, sali de sport, anexele necesare si alteactivitati legate direct de activitatea sportiva.

- plantatii cu functie publica

- mici amenajari pentru odihna, agreement, joc, sport si anexa sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc

V2 - plantari si indesiri de plantatii de-a lungul cailor de circulatie si in zonele de protectie

- Plantatii libere

- Mici amenajati pentru odihna si relaxare

V3 – oricare din prevederile de mai sus

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

V1 - Complexe sportive

- Servicii si institutii in legatura directa cu functiunea sportiva

- Se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diverse tematici, activitati sportive

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

V1, V2,V3

- Orice fel de constructii si lucrari cu caracter definitiv, altele decat cele descrise la articolele 4 si 5
- Orice fel de constructii, amenajari sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala
- Puncte de depozitare a deseurilor
- Orice constructie si amenajare, altele decat cele prevazute la articolele 4 si 5

Articolul 7 – INTERDICTII**V1, V2,V3**

- orice fel de constructii si amenajari care nu sunt reglementate la articolele 4 si 5.
- orice fel de constructii ssi amenajari in intersectiile care necesita reamenajare, pana la realizarea acestora
- orice fel de constructie si amenajare in zonele de protectie stabilite prin prezentul regulament
- orice fel de constructie si amenajare care nu respecta normele sanitare in vigoare, care produc noxe care depasesc limitele parcelei

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME****Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:****V1,V2,V3**

durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**V1,V2,V3**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG (profile transversale)

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**V1,V2,V3**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile si amenajarile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 3 m
- Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**V1,V2,V3** Nu este cazul

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:**Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:****V1, V2,V3**

- se vor asigura accese din circulatiile publice care vor fi preluate in interiorul parcelei de alei ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare). Acestea vor fi tratate ca alei principale de circulatie pietonala in cadrul amenajarilor de parcuri.
- in cazul amenajarilor sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personal tehnic.
- in interiorul parcelei vor fi asigurate circulatii carosabile separate de circulatiile pietonale in cazul functiunilor sportive
- latimea minima pentru circulatiile carosabile in parcuri va fi de 4.00 m. In cazul circulatiilor auto din amenajarile sportive, latimea minima a aleilor carosabile va fi de 6.00 m.

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:**V1, V2,V3**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesese pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane
- caile de acces vor putea fi sub forma de trotuare, strazi pietonale, pietre.
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa fie accesibile persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE****V1,V2,V3**

- Este obligatorie asigurarea alimentarii cu apa, colectarii apelor uzate, si iluminatului public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
 - in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**V1,V2,V3**

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR

V1, V2,V3

- conform normelor specifice fiecarei functiuni de bază.
- Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

V1, V2,V3

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 10,00 m.
- In zonele de protectie a monumentelor istorice inaltime cladirilor va fi aleasa astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumental istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

V1,V2,V3

- cladirile se vor armoniza in caracterul general al zonei ca arhitectura si finisaje. De asemenea aspectul cladirilor propuse sau reabilite va tine cont de caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- este interzisa folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperisuri.
- este interzisa folosirea neadecvata a finisajelor de fatada precum si materialele plastice care imita materiale natural

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 19 – PARCAJE****V1,V2,V3**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.
- pentru toate categoriile de constructii si amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în functie de capacitatea constructiei, conform anexei 5 la prezentul regulament.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE**V1, V2,V3**

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii existenti avand peste 4.00 m inaltime si un diametru al tulpinii de peste 15.00 cm. Daca se va taia un arbore cu aceste caracteristici se vor planta in schimb alti 10 arbori pe perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice.
- parcarile amenajate la sol se vor imprejmuir cu gard viu si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- se vor respecta fasiile plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie
- se recomanda folosirea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei specifice.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI**V1, V2,V3**

- imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 m si vor avea un soclu opac de maxim 0.60 m.
- Imprejmuirile se vor realiza doar in cazul parcurilor, gradinilor si a amenajarilor sportive.
- scurturile si fasiile plantate vor fi delimitate prin bordure in lungul carora terenul va fi coborat cu minim 0.10 m sub nivelul partii superioare a bordurii.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****V1,V2 ,V3**

- Pentru spatiile verzi, indiferent de natura lor, nu se va tine cont de procentul maxim de ocupare al terenului, s-a prevazut un procent maxim de ocupare (cu constructii , platforme , circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim 10%.
- Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei,

a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

-in cazul parcelelor pe care se vor construe cladiri apartinand functiunilor sportive (Sali de sport, stadioane, etc), procentul maxim de ocupare al terenului va fi de :

- **POT** maxim 30%.

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V1,V2,V3

-Pentru spatiile verzi indiferent de natura lor nu se va tine cont de coeficientul maxim de utilizare a terenului. S-a prevazut un coeficient maxim de utilizare (cu constructii , platforme , circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim 0,20.

-Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

-in cazul parcelelor pe care se vor construe cladiri apartinand functiunilor sportive (Sali de sport, stadioane, etc), coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi de :

- **CUT** maxim 0.5.

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA -

Tipurile de subzone funcționale

Drumuri nationale, drumuri județene,, drumuri comunale,, căi rutiere propuse pe trasee noi; căi rutiere;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație și construcții aferente existente

Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pt. transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public.
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.
-

Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică
- reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
 - o Amenajări intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției
 - o Trasee viitoare pentru căi de comunicație.

Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Împrejmuiuri

Parcările publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii, de 1,20m înălțime.

ZONA DE APE SI ZONE DE PROTECTIE A APELOR

Amplasare: lacurile si cursurile de apa din intravilan cu zonele de protectie a lor

Funcțiunea dominantă: ape curgătoare.

Utilizări permise:

- Amenajări hidrotehnice, lacuri de agrement și piscicole, regularizări, protejări, amenajări maluri, lucrări de artă, reparații și întrețineri.

Utilizări interzise:

- în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție ale raurilor/lacurilor (15m de la limita albiei minore/15m de la nivelul normal de retenție) se interzice amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. (Conform Legii apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 modificată prin Ordonanța de urgență 3 din 5 februarie 2010).

Amenajări:

- hidrotehnice.

Zone de protecție:

- zona verde de protecție 15m de la limita albiei minore

Alte activități: -

Indicatori de ocupare a terenului: -

Zone protecție:

- zona verde de protecție 15m de la limita albiei minore;

Regimul maxim de înălțime:

- se stabilește prin proiect.

Reglementari prin:

- Regulament local de urbanism, legea apelor, legea mediului.

4. LOCALITATEA TARPIU

BILANT TERITORIAL LOC. TARPIU				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	HA	%	HA	%
Zona de institutii publice si servicii	2.24	1.45	2.46	1.28
Zona de locuinte si functiuni complementare	123.3	79.80	123.11	63.83
Zona de productie si servicii (Zona de unitati agricole, industriale, agroindustriale si de depozitare)	6.47	4.19	22.07	11.44
Zona de gospodarire comunală	1.83	1.18	25.93	13.44
din care zona desinată depozitului ecologic de deseyru			21.65	11.23
zone cu alte destinatii de gospodarire comunală			2.71	1.41
Zona spatii verzi	7.53	4.87	7.53	3.90
Ape si zone protectie ape	4.5	2.91	3.36	1.74
Drumuri si circulatii	8.65	5.60	9.97	5.17
TOTAL INTRAVILAN	154.52	100.00	194.43	100.81
	154.52		192.86	

4.1 PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE ALE LOCALITATII TARPIU

I. ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

II. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

III. ZONA DE UNITATI AGRICOLE, INDUSTRIALE, AGROINDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE

IV. ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA

V. ZONA SPATII VERZI**VI. ZONA DRUMURILOR SI CIRCULATIILOR – C****VII. ZONA APELOR SI A ZONELOR DE PROTECTIE A APELOR - Th****I. ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (IS)****Capitolul 1 GENERALITATI**

Articolul 1 - Zona institutii publice si servicii este alcatuita din urmatoarele subzone functionale:

IS1 - zona de institutii publice si servicii

IS 4 – zona de institutii publice si servicii aflate in zona de protectie a monumentelor istorice

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA

IS1 , IS 4

Funciunea dominanta a zonei este: institutii si servicii de interes general , compusa din:

- institutii publice de interes general;
- institutii publice aferente zonelor de locuit.

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

IS1 , IS 4

Funciunile complementare admise sunt:

- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;
- locuinte

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE**

IS1, IS 4

- institutii publice de interes general (administrative, de sanatate, de invatamant, de cultura si culte, asistente sociale)
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- servicii profesionale si sociale;
- comert
- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;
- lucrari legate de reseaua de drumuri
- extinderea retelelor de utilitati

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

IS1, IS 4

- locuinte, ca functiune complementara

-
- lucrari arheologice
 - lucrari de demolare
 - garaje si anexe
 - extinderea si etajarea constructiilor existente
 - extinderea echipamentelor publice
 - lucrari legate de reseaua de drumuri

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

IS 1, IS 4

- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada;
- amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- constructii de locuinte colective, fara PUZ si PUD aprobat
- amenajarea de rulote si campinguri
- oricare alte constructii si extinderi de constructii, altele decat cele permise prin prezentul regulament

Articolul 7 – INTERDICTII PERMANENTE

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.
- orice fel de constructie in zonele de protectie a cimitirelor
- orice fel de constructie in zonele de protectie sanitara a unitatilor de productie si industriale, pana la realizarea unor studii de impact privind sanatatea populatiei si protectia mediului

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.

- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

In cazul constructiilor aflate in zona de protectie a monumentelor istorice se recomanda pastrarea aspectului zonei prin respectarea urmatoarelor recomandari:

Recomandari privind aspectul exterior:

- Se utilizează la clădirile istorice (sau aflate in zona de protectie a unor monumente istorice) un soclu tencuit simplu și zugrăvit în tonuri închise sau placat cu lespezi verticale de piatră fățuită
- Se utilizează la clădirile din anii 80 același tip de tencuieli, dar se armonizează cromatic cu vecinătățile, cu tonuri cât mai neutre
- Sunt interzise placările soclurilor de la clădirile istorice cu faianță, gresie, piatră în rustica, polistiren, baumit etc și alte materiale moderne care determină antrenarea umezelii spre asizele superioare

Recomandari privind golurile si accesele:

- Tâmplăria istorică se restaurează ca parte integrantă a clădirii, iar acolo unde nu s-a păstrat coerent se refac tâmplăriile după vechile modele existente
- Obloanele de lemn se pot utiliza ca o caracteristică a fațadelor din zonă
- La clădirile istorice se păstrează modelul vechilor porți de lemn
- La clădirile etajate poarta se integrează în stilistica fațadei ca element intermediar între volumetria vecinătăților
- Împrejmuirile nu trebuie să înainteze în fața aliniamentului prestabilit de linia parcelarelor istorice
- În zona centrală împrejmuirile se realizează cu materiale compatibile cu arhitectura istorică, deci se evită materialele plastice și se utilizează preponderent lemn prelucrat în consonanță cu stilistica istorică a fațadelor

Recomandari privind decoratia fatadei principale:

- Sunt necesare modele de bune practici care să ofere exemple corecte de intervenție pe fațadele istorice
- Fiecare imobil din zona centrală este un caz care trebuie analizat în particular, iar autorizația de construire pentru zona identificată ca fiind valoroasă arhitectural se realizează doar cu avizul Direcției pentru Cultură

- Texturile fațadelor istorice se păstrează în zona tencuielilor drișcuite și a decorației obținute din tencuială. Aplicarea unor decorații decupate în polistiren, care imită mult mai facil decorații istoriciste nu îmbunătățesc calitatea vizuală și autentică a fațadei
- Pentru obținerea unor tonuri compatibile se recomandă utilizarea unor metode similare de combinare a tonurilor cu oxizi arși, combinația din paletarele actuale riscă să genereze combinații cu disonanțe greu de controlat. Pentru evitarea tonurilor stridente se recomandă realizarea unor probe de culoare direct pe fațadă, dar în zone mai puțin vizibile și pe suprafețe de circa 0,5 mp și abia după uscare să se selecteze combinația corectă
- Clădirile noi nu trebuie să imite arhitectura veche, dar volumetria, ritmul plin-gol, expresivitatea texturilor și a cromaticii trebuie să fie în consonanță cu arhitectura tradițională a zonei

Recomandari privind acoperișul:

- Acoperișul trebuie să-și păstreze în zona centrală, cu arhitectură tradițională o volumetrie simplă cu coama paralelă cu axul străzii, iar învelitoarea se realizează din tiglă ceramică solzi sau trasă
- Pentru unitatea percepției se păstrează unghirile șarpantelor istorice, funcționale și adaptate specificului climatic local
- Fațadele principale nu se încheie cu frontoane și pinioane, ori cu balcoane inserate în partea superioară a fațadei
- În cazul mansardării podurilor se utilizează ferestre velux la nivelul pantei acoperișului doar spre curte interioară, în timp ce la fațada principală se proiectează lucarne aliniate la axele ferestrelor existente și cu proporții ajustate la nivelul fațadei

Recomandari privind amplasarea de jgheaburi și burlane:

- La clădirile istorice cu cornișă zidită jgheburile se amplasează peste extrema acoperișului, după modelul poziționărilor istorice
- La clădirile noi jgheburile se poziționează la extrema pantei acoperișului, dar poziția burlanelor urmează zonele de margine ale fațadei, după traiectoria verticale

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME**Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

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

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**IS 1, IS 4**

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 (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli 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 diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- 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.
- 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.
- Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa „Reglementari”.

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**IS 1, IS 4**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

- in cazul zonelor libere, unde nu se poate vorbi despre un caracter existent al strazii cladirile se vor amplasa retras fata de aliniament, cu conditia respectarii coerentei si caracterului general al fronturilor stadale ale localitatii, sau in conformitate cu PUZ-urile aprobate. Se recomanda realizarea PUZ-urilor pentru zonele care nu au inca un caracter urbanistic definit.

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

IS1, IS 4

- se recomanda amplasarea cladirilor in regim izolat, daca acest lucru nu contravine cu specificul zonei.

- in cazul in care, pe una din parcelele invecinate exista o constructie pe limita de proprietate, constructia propusa se va putea amplasa cuplata cu cea existenta.

- in cazul fronturilor continue cladirile vor fi alipite de calcanele cladirilor invecinate, pe o distanta de maxim 15 m.

- in cazul fronturilor discontinue, atunci cand pe una din laturi exista o cladire cu calcan, amplasata pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura exista o cladire retrasa de la limita de proprietate a parcelei, cladirea propusa se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage cu o distanta de ½ din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 m.

- cladirile izolate se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu 3.00 m. In cazul in care frontal la strada al parcelei este mai mic de 15 m, pe una din laturi cladirea se va putea retrage cu o distanta de 2.00 m.

- retragerea fata de frontul stradal va respecta aliniamentul stradal existent.

- Distanta fata de limita posterioara de proprietate va fi minim ½ din inaltime, dar nu mai putin de 3 m. Cand pe parcela de pe limita posterioara se afla o cladire cu functiune publica sau o biserica, aceasta distanta va fi de minim 5.00 m.

- este interzisa amplasarea cladirilor pe limita posterioara de proprietate

- atunci cand se doreste construirea unei biserici, aceasta se va amplasa la minim 10.00 m fata de limitele laterale fata de limita posterioara de proprietate

- In cazul amplasarii a mai multor cladiri pe aceeasi parcela, fiecare dintre acestea va respecta prevederile de mai sus. Distanta dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi de egala cu ½ din inaltimea la cornisa a celei mai inalte, dar nu mai putin de 3m.

- amplasarea constructiilor in zona de protectie a infrastructurii se va face doar cu avizul administratorului acestora, indiferent de natura proprietatii terenului.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:**Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:****IS1, IS 4**

- parcela este considerate construibila doar daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal la nivelul uneia din parcelele invecinate.
- latimea minima a accesului va fi de 4.00 m.
- in cazul cladirilor cu front continuu la strada este obligatorie asigurarea unui acces carosabil in zona posterioara a parcelei, printr-un pasaj cu latimea de minim 4.00 m, pentru asigurarea accesului autospecialelor in caz de urgenta.
- se vor putea amenaja pasaje si curti commune si private, accesibile publicului. De asemenea se vor putea realiza pasaje pentru accese de serviciu.
- este obligatorie asigurare accesului persoanelor cu dizabilitati in toate cladirile publice
- nu este permisa modificarea racordurilor intre strazi, in conditiile in care aceasta ar modifica aspectul original
- se vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- se va reduce la minim numarul acceselor de la nivelul aceluiasi drum

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:

- IS1, IS 4-** se vor prevedea accese pietonale in functie de specificul functional al cladirii propuse. Este obligatorie prevederea cel putin a unui acces pietonal.
- se vor lua masurile necesare pentru asigurarea unui acces pietonal facil, care sa asigure siguranta in deplasare, in special in relatie cu circulatia vehiculelor
 - se va respecta legislatia in vigoare privind deplasarea in conditii de confort si siguranta, precum exigentele impuse de legislatia privind accesul persoanelor cu dizabilitati.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**IS1, IS 4****Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE**

- cladirile se vor racorda la retelele existente in cazul in care necesitatea lor nu depaseste capacitatea retelelor existente
- in cazul in care necesarul tehnico edilitar ale cladirii propuse depaseste capacitatea retelelor existente, extinderile necesare se vor face prin grija Consiliului Local in cazul cladirilor de utilitate publica si prin grija beneficiarului in cazul cladirilor care nu apartin categoriei de utilitate publica. Obligativitatea extinderii retelor prin grja beneficiarului in cel de al doilea caz se va face prin incheierea unui contract cu Consiliul Local, prin care beneficiarul se obliga, dupa caz, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta
 - mareasca capacitatea retelei existente, in cazul in care acest lucru este posibil

- construitasca noi retele de utilitati.
- contractul intre beneficiar si Consiliul Local se va incheia dupa obtinerea avizelor de la institutiile abilitate prin care se va stabili Solutia optima pentru asigurare cu utilitati a cladirii propuse.

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

IS1, IS 4

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare
- retelele tehnico edilitare vor fi pozate ingropat pe domeniul public. Exceptie fac cazurile in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanatate in vigoare.
- se interzice amplasarea antenelor TV satelit, a pilonetilor zabreliti, a antenelor GSM sau de comunicatii special in locuri vizibile din domeniul public. Exceptie vor face, doar in cazuri exceptionale si cu acordul institutiilor abilitate, antenele ecologice care ascund elementul functional prin elemente care se incadreaza in ambientul zonei.
- racordarea retelei de captare a apelor pluviale la santurile destinate colectarii acestora se va face exclusive prin subteran, pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- in cazul in care in zona nu exista retele tehnico edilitare (apa, canal, energie electrica) se va putea asigura necesarul constructiei propuse prin solutii locale (bazin vidanjabil etans, put forat, generator electric, panori fotovoltaice, etc). Realizarea acestora cade in sarcina beneficiarului.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR

IS1, IS 4

- o parcela este construibila daca are o suprafata minima de 800 mp si o deschidere la strada de minim 20.00 m, pentru cladiri isolate, si 500 mp si o deschidere la strada de minim 12.00 m pentru cladirile insiruite (front continuu). Parcelele pot fi comasate sau asociate pentru obtinerea acestor caracteristici, cu conditia pastrarii parcellarului traditional.
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca atat cerintele specifice functiunii propuse cat si conditiile de servitutiilor.
- pentru a fi construibila o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - sa aiba acces la un drum public, direct sau prin drept de servitude
 - sa beneficieze de retele tehnico edilitare in imediata apropiere sau sa se asigure utilitatile necesare prin solutii locale, in conditiile descrise la articolele 14 si 15.
- forma si dimensiunile parcelelor trebuie sa permita amplasarea cladirii in conditiile impuse de prezentul regulament.
- in zonele structurate din punct de vedere urbanistic, cu functiunea predominanta de institutii publice si servicii, se va respecta parcellarul existent si

nu vor fi autorizate decat constructiile care respecta toate normele de conformare din prezentul regulament

- in zonele libere se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale prin care se va stabili parcelarea si destinatia terenurilor, cu respectarea prevederilor prezentului regulament

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

IS1, IS 4

- regimul maxim de inaltime este P+1E+M (H coama = 12m). Se pot accepta si cladiri cu inaltime mai mari cu conditia intocmirii si aprobarii unui PUZ/PUD, conform legii.

- in zona de protectie a monumentelor istorice inaltimea cladirilor se va realiza astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monument istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

IS1, IS 4

- aspectul exterior al cladirilor propuse va respecta atat caracterul functional propus cat si specificul zonei in care va fi amplasata cladirea, respective caracteristicile arhitecturale ale cladirilor cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.

- in cazul constructiilor declarate monument istoric, sau pe propuse spre a fi declarate monumente istorice sau cu valoare arhitecturala, interventiile se vor face numai in conditiile legii, cu avizul institutiilor competente. Pentru noile cladiri amplasate in vecinatatea lor se va tine seama de caracterul zonei. De asemenea, pentru cladirile noi propuse, amplasate in zona de protectie a cladirilor monument istoric, autorizarea se va face doar dupa obtinerea avizelor necesare de la institutiile competente.

- se va tine cont de caracterul cladirilor din vecinatate din punct de vedere al volumetriei, arhitecturii fatadelor, materialelor folosite, amplasarii firmelor, panourilor publicitare. Se va urmari coerenta la scara urbana.

- este interzisa folosirea imitatiilor stilistice dupa tipuri arhitecturale care nu se regasesc in zona, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a unor finisaje.

- este interzisa utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare

- anexele vor fi realizate in acelasi limbaj arhitectural si cu folosirea aceleiasi tip de materiale ca si constructia, in scopul armonizarii aspectului

- este interzisa utilizarea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru finisarea acoperisurilor cladirilor si anexelor acestora

- orice interventie asupra cladirilor monument istoric, a cladirilor aflate in interiorul zonei de protectie a cladirilor monument istoric sau pe cale de a fi clasate in aceasta categorie, precum si orice constructie noua amplasata in aceste zone se va aviza de catre Directia Judeteană pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Bistrita Nasaud.

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 19 – PARCAJE****IS1, IS 4**

- este obligatorie asigurarea numarului de locuri de parcare necesare conform legislatiei in vigoare si a anexei 5 la prezentul regulament.
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care nu pot avea asigurat numarul minim de parcare pe suprafata parcelei.
- este interzisa amplasarea unor constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care ar putea fi un factor de perturbare a circulatiei sau a mediului inconjurator.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE**IS1, IS4**

- se recomanda reducerea suprafetelor dalate, pietruite, betonate in favoarea spatiilor libere plantate
- suprafetele neconstruite si neocupate de accese, alei si trotuare de garda vor fi inierbate. Se va planta un arbore la 100 mp.
- arborii existenti pe parcela, cu inaltimea mai mare de 4.00 m si diametrul tulpinii mai mare de 15 cm vor fi protejati in timpul constructiei si amenajarilor. In cazul in care este necesara taierea unor astfel de arbori este obligatorie plantarea a 10 arbori in perimetrul parcelei sau in spatiile verzi publice aflate in vecinatate. Acest lucru se va face cu acordul institutiilor responsabile de administrarea acelor spatii verzi.
- este obligatorie inierbarea a cel putin 15% din suprafata parcelei. Se va evita impermeabilizarea solului (dalaje, alei pietruite, betonate, terase, parcaje, alei si trotuare de garda) mai mult decat este absolut necesar.
- in cazul realizarii unei platforme exterioare pentru parcare masinilor se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare propuse. Parcare se va imprejmui pe cat posibil cu gard viu cu o inaltime de 1.20 m.
- se recomanda folosirea dalelor inierbate pentru realizarea aleilor de acces auto, si a parcajelor exterioare.
- este obligatorie pastrarea fasiilor de spatiu verde de-a lungul cailor de circulatie, conform plansei de reglementari si a profilelor transversale de drumuri, existente si propuse.

Articolul 21 – IMPREJMUIRI**IS1, IS 4**

- pentru cladirile publice, pe frontul la strada se vor utiliza imprejmuiri decorative cu o inaltime maxima de 1.20 m, de preferinta transparente. Acestea vor fi dublate de gard viu.
- pe limitele laterale si posterioare de proprietate vor realiza imprejmuiri opace, cu inaltime de maxim 2.00 m in cazul in care pe latura respectiva exista o cladire cu functiune privata. In cazul in care pe laturile laterale si posterioara a parcelei studiata se afla tot o functiune publica, imprejmuirea se va realiza similar celei de pe aliniament sau exclusiv cu gard viu.

- in functie de caracteristicile zonei, se poate renunta la imprejmuirea cu gard pe aliniament. Pentru delimitarea parcelei se va putea folosi gard viu.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT (procent de ocupare al terenului)** reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei si suprafata parcelei. In cadrul proiectiei nu se vor lua in considerare consolele in afara planului fatadei, balcoanele, copertinele, streasinile. Curtile de lumina cu o suprafata mai mica sau egala cu 2.00 mp se vor lua in considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.
- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- IS 1 - POT maxim = 50%
- IS 4 - POT maxim = 50%

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiei si suprafata parcelei. Suprafata construita desfasurata a cladirii este definita ca suma suprafetelor construite a fiecarui nivel, asa cum a fost aceasta descrisa la articolul 22. In calcului suprafatei construite desfasurate a parcelei nu intra suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol si nici suprafata balcoanelor sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.
- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- **IS 1** - CUT maxim = 1.00.
- **IS 4** - CUT maxim = 1.00.

II.ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Capitolul 1 GENERALITATI

Articolul 1 - Zona de locuinte si functiuni complementare este alcatuita din urmatoarea subzone functionale:

- **L1 – subzona locuintelor amplasate in zona centrala**
- **L2 – subzona locuintelor existente si propuse**
- **L3 – subzona locuintelor amplasate in zone cu interdictie temporara de construire**
- **L4 – subzona locuintelor amplasate in zone cu interdictie definitiva de construire**
- **L5 – subzona locuintelor amplasate in zona de protectie a monumentelor istorice**

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA**L1, L2, L3, L4, L5**

Funcțiunea dominantă a zonei este: zonă de locuit.

Articolul 3 FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**L1, L2, L3, L4, L5**

Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii conexe;
- activități productive nepoluante

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 4 – UTILIZĂRI ADMISE****L1, L2, L3, L5**

- locuințe cu regim de înălțime mic și mediu
- locuințe individuale cu restricții în zone de protecție;
- comerț cu amănuntul;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și maxim P+1;
- extinderea echipamentelor publice
- lucrări la rețeaua de drumuri
- extinderi, mansardări, etajări și reparații la clădirile existente

Articolul 5 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII**L1, L2, L5**

- activități nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi
- ateliere meșteșugărești care nu produc poluare
- activități manufacturiere nepoluante;
- dotări publice
- servicii profesionale și sociale;

L3

- Oricare din funcțiunile de la articolele 4 și 5 cu condiția realizării studiilor de specialitate necesare, conform planșei Reglementari (Geo, PUZ, PUD)

Articolul 6 – UTILIZĂRI INTERZISE**L1, L2, L5**

- orice fel de construcții pe parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate conform prezentului regulament
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
 - amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
 - depozitari de materiale refolosibile

L3

-Orice fel de constructie pana la aprobarea unei documentatii PUZ/PUD, in conditiile legii

L4

- Orice fel de lucrari de constructii, cu exceptia lucrarilor de reabilitare si reparare a cladirilor existente

Articolul 7 – INTERDICTII

- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse.
- orice fel de constructie sau extindere in zonele cu interdictie totala de construire
- orice fel de constructive sau extindere in zonele cu interdictie temporara de construire, pana la intocmirea PUZ,PUD

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei gurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

In cazul constructiilor aflate in zona de protectie a monumentelor istorice se recomanda pastrarea aspectului zonei prin respectarea urmatoarelor recomandari:

Recomandari privind aspectul exterior:

- Se utilizează la clădirile istorice (sau aflate in zona de protectie a unor monumente istorice) un soclu tencuit simplu și zugrăvit în tonuri închise sau placat cu lespezi verticale de piatră fățuită
- Se utilizează la clădirile din anii 80 același tip de tencuieli, dar se armonizează cromatic cu vecinătățile, cu tonuri cât mai neutre
- Sunt interzise placările soclurilor de la clădirile istorice cu faianță, gresie, piatră în rustica, polistiren, baumit etc și alte materiale moderne care determină antrenarea umezelii spre asizele superioare

Recomandari privind golurile si accesele:

- Tâmplăria istorică se restaurează ca parte integrantă a clădirii, iar acolo unde nu s-a păstrat coerent se refac tâmplăriile după vechile modele existente
- Obloanele de lemn se pot utiliza ca o caracteristică a fațadelor din zonă
- La clădirile istorice se păstrează modelul vechilor porți de lemn
- La clădirile etajate poarta se integrează în stilistica fațadei ca element intermediar între volumetria vecinătăților
- Împrejmuirile nu trebuie să înainteze în fața aliniamentului prestabilit de linia parcelarelor istorice
- În zona centrală împrejmuirile se realizează cu materiale compatibile cu arhitectura istorică, deci se evită materialele plastice și se utilizează preponderent lemn prelucrat în consonanță cu stilistica istorică a fațadelor

Recomandari privind decoratia fatadei principale:

- Sunt necesare modele de bune practici care să ofere exemple corecte de intervenție pe fațadele istorice
- Fiecare imobil din zona centrală este un caz care trebuie analizat în particular, iar autorizația de construire pentru zona identificată ca fiind valoroasă arhitectural se realizează doar cu avizul Direcției pentru Cultură
- Texturile fațadelor istorice se păstrează în zona tencuielilor drișcuite și a decorației obținute din tencuială. Aplicarea unor decorații decupate în polistiren, care imită mult mai facil decorații istoriciste nu îmbunătățesc calitatea vizuală și autentică a fațadei
- Pentru obținerea unor tonuri compatibile se recomandă utilizarea unor metode similare de combinare a tonurilor cu oxizi arși, combinația din paletarele actuale riscă să genereze combinații cu disonanțe greu de

controlat. Pentru evitarea tonurilor stridente se recomandă realizarea unor probe de culoare direct pe fațadă, dar în zone mai puțin vizibile și pe suprafețe de circa 0,5 mp și abia după uscare să se selecteze combinația corectă

- Clădirile noi nu trebuie să imite arhitectura veche, dar volumetria, ritmul plin-gol, expresivitatea texturilor și a cromaticii trebuie să fie în consonanță cu arhitectura tradițională a zonei

Recomandari privind acoperișul:

- Acoperișul trebuie să-și păstreze în zona centrală, cu arhitectură tradițională o volumetrie simplă cu coama paralelă cu axul străzii, iar învelitoarea se realizează din țiglă ceramică solzi sau trasă
- Pentru unitatea percepției se păstrează unghirile șarpantelor istorice, funcționale și adaptate specificului climatic local
- Fațadele principale nu se încheie cu frontoane și pinioane, ori cu balcoane inserate în partea superioară a fațadei
- În cazul mansardării podurilor se utilizează ferestre velux la nivelul pantei acoperișului doar spre curte interioară, în timp ce la fațada principală se proiectează lucarne aliniate la axele ferestrelor existente și cu proporții ajustate la nivelul fațadei

Recomandari privind amplasarea de jgheaburi și burlane:

- La clădirile istorice cu cornișă zidită jgheburile se amplasează peste extrema acoperișului, după modelul poziționărilor istorice
- La clădirile noi jgheburile se poziționează la extrema pantei acoperișului, dar poziția burlanelor urmează zonele de margine ale fațadei, după traiectorii verticale

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME

Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

L1,L2,L3,L5

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

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

L1,L2,L3,L5

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG (profile transversale)
- se vor respecta distantele de protectie ale cailor de comunicatii si circulatii

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**L1, L2,L5**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Constructiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

- in cazul zonelor libere, unde nu se poate vorbi despre un caracter existent al strazii cladirile se vor amplasa retras fata de aliniament cu minim 5.00m, sau in conformitate cu PUZ-urile aprobate. Se recomanda realizarea PUZ-urilor pentru zonele care nu au inca un caracter urbanistic definit.

- in cazul in care cladirile invecinate prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea

- autorizatia de construire se va emite doar daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, in plan orizontal, din orice punct al cladirii pana in cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Exceptie fac constructiile pentru care exista un regulament PUZ/PUD aprobat.

L3

- amplasarea cladirii fata de aliniament se va stabili prin PUZ/PUD, cu respectarea caracteristicilor generale ale zonei

- la realizarea documentatiilor PUZ/PUD se vor avea in vedere reglementarile privind amplasarea fata de aliniament pentru UTR L1, L2 conform prezentului regulament

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**L1, L2,L5**

- in cazul in care, pe una din parcelele invecinate exista o constructie pe limita de proprietate, constructia propusa se va putea amplasa cuplata cu cea existenta.
- in cazul fronturilor continue cladirile vor fi alipite de calcanele cladirilor invecinate,
- in cazul fronturilor discontinue, atunci cand pe una din laturi exista o cladire cu calcan, amplasata pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura exista o cladire retrasa de la limita de proprietate a parcelei, cladirea propusa se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage cu o distanta de $\frac{1}{2}$ din inaltime, dar nu mai putin de 3.00 m.
- cladirile izolate se vor retrage de la limitele laterale de proprietate cu 3.00 m. In cazul in care frontal la strada al parcelei este mai mic de 15 m, pe una din laturi cladirea se va putea retrage cu o distanta de 2.00 m.
- retragerea fata de frontul stradal va respecta aliniamentul stradal existent.
- Distanța fata de limita posterioara de proprietate va fi minim $\frac{1}{2}$ din inaltime, dar nu mai puțin de 3 m.
- distanța minimă de 3 m, necesară în cazurile descrise mai sus, se va majora la 4 m în cazul în care locuința se va amplasa pe o parcelă care se învecinează cu o proprietate pe care există construită o cladire cu funcțiunea de producție și servicii și la 6 m în cazul în care locuința se va amplasa pe o parcelă pe care există o construcție cu funcțiunea de producție care prezintă calcan.
- este interzisă amplasarea cladirilor pe limita posterioara de proprietate
- amplasarea constructiilor in zona de protectie a infrastructurii se va face doar cu avizul administratorului acestora, indiferent de natura proprietatii terenului.
- amplasarea a mai multor cladiri pe aceeasi parcela se va face astfel incat distantele dintre ele sa fie suficient de mari incat sa permita intretinerea acestora, accesul masinilor de interventie astfel incat sa nu existe nici un inconvenient in utilizarea constructiilor.
- distanta minima intre doua sau mai multe cladiri amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu cel puțin $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai mari, dar nu mai puțin de 3.00 m. anexele locuintelor vor putea fi amplasate calcan la calcan sau pe limita de proprietate, cu respectarea Codului Civil.

L3

- amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare de proprietate se va stabili prin PUZ/PUD, cu respectarea caracteristicilor generale ale zonei
- la realizarea documentatiilor PUZ/PUD se vor avea in vedere reglementarile privind amplasarea fata de limitele laterale si posterioare de proprietate pentru UTR L1, L2 conform prezentului regulament

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:**Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:****L1,L2,L3,L5**

- parcela este considerate construibila doar daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal la nivelul uneia din parcelele invecinate.
- latimea minima a accesului va fi de 4.00 m.
- in cazul cladirilor cu front continuu la strada este obligatorie asigurarea unui acces carosabil in zona posterioara a parcelei, printr-un pasaj cu latimea de minim 4.00 m, pentru asigurarea accesului autospecialelor in caz de urgenta.
- nu este permisa modificarea racordurilor intre strazi, in conditiile in care aceasta ar modifica aspectul original
- se vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- se va reduce la minim numarul acceselor de la nivelul aceluasi drum

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:**L1, L2, L3,L5**

- se vor prevedea accese pietonale in functie de specificul functional al cladirii propuse.
- se vor lua masurile necesare pentru asigurarea unui acces pietonal facil, care sa asigure siguranta in deplasare, in special in relatie cu circulatia vehiculelor
- se va respecta legislatia in vigoare privind deplasarea in conditii de confort si siguranta, precum exigentele impuse de legislatia privind accesul persoanelor cu dizabilitati.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE****L1,L2,L3,L5**

- cladirile se vor racorda la retelele existente in cazul in care necesitatea lor nu depaseste capacitatea retelelor existente
- in cazul locuintelor, in cazul in care capacitatea retelelor nu permite racordarea la acestea, sau in zona nu exista o retea stradala, se vor lua urmatoarele masuri:
 - se vor realiza solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului
 - in momentul realizarii unei retele centralizate publice pentru utilitatile necesare, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia in conditiile stabilite de autoritatea locala.
- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:

- prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca dupa necesitati, apacitatea retelelor publice existente;
- construiasca noi retele.

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

L1,L2,L3,L5

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare
- retelele tehnico edilitare vor fi pozate ingropat pe domeniul public. Exceptie fac cazurile in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanatate in vigoare.
- se interzice amplasarea antenelor TV satelit, a pilonetilor zabreliti, a antenelor GSM sau de comunicatii special in locuri vizibile din domeniul public. Exceptie vor face, doar in cazuri exceptionale si cu acordul institutiilor abilitate, antenele ecologice care ascund elementul functional prin elemente care se incadreaza in ambientul zonei.
- racordarea retelei de captare a apelor pluviale la santurile destinate colectarii acestora se va face exclusive prin subteran, pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- in cazul in care in zona nu exista retele tehnico edilitare (apa, canal, energie electrica) se va putea asigura necesarul constructiei propuse prin solutii locale (bazin vidanjabil etans, put forat, generator electric, panori fotovoltaice, etc). Realizarea acestora cade in sarcina beneficiarului.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR

L1,L2,L3,L5

- pentru a fi construibila o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:
 - sa aiba deschiderea la strada de minim 8 m in cazul locuintelor insiruite si de minim 12 m pentru locuintele izolate sau cuplate
 - suprafata minima a parcelei va fi de 150 mp pentru locuinte insiruite si 200 mp pentru cele izolate sau cuplate, in cazul in care in zona exista retele de apa si canalizare
 - suprafata minima a parcelei va fi de 750 mp atat pentru locuinte insiruite cat si pentru cele izolate sau cuplate in cazul in care nu exista retele de apa si/sau canalizare
 - in cazul parcelelor de colt, pentru a fi construibile, acestea trebuie sa aiba deschidere de minim 12.00 m la una din strazi in cazul locuintelor cuplate (cu un calcan) si de minim 15.00 la una din strazi in cazul locuintelor izolate.
- parcelele pot fi aduse la suprafetele si distantele minime de construire prin asociere sau comasare, cu conditia pastrarii parcelarului traditional.
- pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca exigentele constructiei atat din punct de vedere al naturii si caracteristicilor terenului cat si din punct de vedere al servitutilor care il greveaza

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public (direct sau prin servitute), să beneficieze de echipare tehnică edilitară în una din formele prevăzute în prezentul regulament, să aibă forma și dimensiune care să permită amplasarea construcțiilor conform normelor din prezentul regulament,
- pentru funcțiunea dominantă – locuire – se va păstra forma parcelarului existent în zonele în care acesta există, cu condiția respectării prezentului regulament și a normelor de igienă și cele de siguranță la foc a construcțiilor.
- în cazul terenurilor libere, la care se face o parcelare de peste 3 loturi, se vor realiza documentații PUZ prin care se va stabili parcelarea și destinația terenurilor, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Articolul 17 – ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

L1,L2,L3,L5

- pentru funcțiunea dominantă se va accepta un regim maxim de înălțime de P+1E+M (h coama = maxim 8 m).
- Se pot accepta și clădiri cu înălțimi mai mari cu condiția întocmirii și aprobării unui PUZ/PUD, conform legii.
- în zona de protecție a monumentelor istorice înălțimea clădirilor se va realiza astfel încât să nu obtureze vizibilitatea spre monument istoric din vecinătate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

L1,L2,L3,L5

- aspectul exterior al clădirilor propuse va respecta atât caracterul funcțional propus cât și specificul zonei în care va fi amplasată clădirea, respective caracteristicile arhitecturale ale clădirilor cu care se află în relație de co-vizibilitate.
- în cazul construcțiilor declarate monument istoric, sau pe propuse spre a fi declarate monumente istorice sau cu valoare arhitecturală, intervențiile se vor face numai în condițiile legii, cu avizul instituțiilor competente. Pentru noile clădiri amplasate în vecinătatea lor se va ține seama de caracterul zonei. De asemenea, pentru clădirile noi propuse, amplasate în zona de protecție a clădirilor monument istoric, autorizarea se va face doar după obținerea avizelor necesare de la instituțiile competente.
- se va ține cont de caracterul clădirilor din vecinătate din punct de vedere al volumetriei, arhitecturii fatadelor, materialelor folosite, amplasării firmelor, panourilor publicitare. Se va urmări coerența la scară urbană.
- este interzisă folosirea imitațiilor stilistice după tipuri arhitecturale care nu se regăsesc în zona, imitații de materiale sau utilizarea improprie a unor finisaje.
- este interzisă utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare
- anexele vor fi realizate în același limbaj arhitectural și cu folosirea aceluiași tip de materiale ca și construcția, în scopul armonizării aspectului
- este interzisă utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru finisarea acoperișurilor clădirilor și anexelor acestora

- orice interventie asupra cladirilor monument istoric, a cladirilor aflate in interiorul zonei de protectie a cladirilor monument istoric sau pe cale de a fi clasate in aceasta categorie, precum si orice constructie noua amplasata in aceste zone se va aviza de catre Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Bistrita Nasaud.

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 19 – PARCAJE

L1,L2,L3,L5

- este obligatorie asigurarea numarului de locuri de parcare necesare conform legislatiei in vigoare si a anexei 5 la prezentul regulament.
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care nu pot avea asigurat numarul minim de parcare pe suprafata parcelei.
- este interzisa amplasarea unor constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care ar putea fi un factor de perturbare a circulatiei sau a mediului inconjurator.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE

L1,L2,L3,L5

- se recomanda reducerea suprafetelor dalate, pietruite, betonate in favoarea spatiilor libere plantate
- suprafetele neconstruite si neocupate de accese, alei si trotuare de garda vor fi inierbate. Se va planta minim un arbore la 100 mp.
- arborii existenti pe parcela, cu inaltimea mai mare de 4.00 m si diametrul tulpinii mai mare de 15 cm vor fi protejati in timpul constructiei si amenajarilor. In cazul in care este necesara taierea unor astfel de arbori este obligatorie plantarea a 10 arbori in perimetrul parcelei sau in spatiile verzi publice aflate in vecinatate. Acest lucru se va face cu acordul institutiilor responsabile de administrarea acelor spatii verzi.
- este obligatorie inierbarea a cel putin 15% din suprafata parcelei. Se va evita impermeabilizarea solului (dalaje, alei pietruite, betonate, terase, parcaje, alei si trotuare de garda) mai mult decat este absolut necesar.
- in cazul realizarii unei platforme exterioare pentru parcare masinilor se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare propuse.
- se recomanda folosirea dalelor inierbate pentru realizarea aleilor de acces auto, si a parcajelor exterioare.
- este obligatorie pastrarea fasilor de spatiu verde de-a lungul cailor de circulatie, conform plansei de reglementari si a profilelor transversale de drumuri, existente si propuse.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI

L1,L2,L3,L5

- spre strada gardurile vor fi transparente, vor avea o inaltime de maxim 2.00 m si vor putea avea un soclu opac de aproximativ 0.60 m. Gardurile pot fi dublate de gard viu.

- este interzisa dublarea zonei transparente cu polycarbonat, alte elemnte de plastic
- se permite o alta inaltime a imprejmuirii in cazul reconstruirii sau a restaurarii unei imprejmuiri existente sau racordarea la o imprejmuire existenta.
- imprejmuirea se va armoniza cu finisajul cladirii principale si a gardurilor alaturate.
- este interzisa folosirea culorilor tipatoare pentru imprejmuire. Se recomanda folosirea unor culori neutre si naturale.
- limitele laterale si posterioare de proprietate se vor putea imprejmui cu gard opac sau transparent, cu o inaltime de 2.00 m.
- pentru functiunile complementare – spatii comerciale, alimentatie publica, etc, retrase de la aliniament, se va putea renunta la imprejmuire pe latura dinspre strada. Acestea vor putea fi separate de garduri vii sau borduri.
- se va pastra caracterul existent al imprejmuirilor, astfel:
 - se vor pastra imprejmuirile in stare buna, cele deteriorate vor fi inlocuite
 - nu este permisa realizarea imprejmuirilor din beton, din plase metalice sau table, vopsite in culori stridente. Nu se vor admite materiale stralucitoare sau mozaicurile stridente.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT (procent de ocupare al terenului)** reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei si suprafata parcelei. In cadrul proiectiei nu se vor lua in considerare consolele in afara planului fatadei, balcoanele, copertinele, streasinile. Curtile de lumina cu o suprafata mai mica sau egala cu 2.00 mp se vor lua in considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.
- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- POT maxim L1 = 40%
- POT maxim L2 = 35 %
- POT maxim L3 = 35% sau conform PUZ/PUD aprobat
- POT maxim L5 = 35%

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiei si suprafata parcelei. Suprafata construita desfasurata a cladirii este definita ca suma suprafetelor construite a fiecarui nivel, asa cum a fost aceasta descrisa la articolul 22. In calcului suprafatei construite desfasurate a parcelei nu intra suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol si nici suprafata balcoanelor sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- CUT maxim L1 = 0.80.
- CUT maxim L2 = 0.70
- CUT maxim L3 = 0.70 sau conform PUZ/PUD aprobat
- CUT maxim L5 = 0.70.
-

III. ZONA DE UNITATI AGRICOLE, INDUSTRIALE, AGROINDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE

Capitolul 1 GENERALITATI

A

Zona este compusa din terenuri ocupate de activitati de productie care include toate categoriile de activitati agricole, industriale si servicii, cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru agricultura, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse servicii pentru salariati si clienti. Din aceasta categorie fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile agricole diferite sau in profile de servicii pentru agricultura, industrie distributie si comercializare cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati industriale, agricole, agro industriale si de depozitare.

Pentru constructiile care pot genera riscuri tehnologice, stabilite conform legii, prin ordin comun al ministrilor industriei, agriculturii si alimentatiei, apelor, padurilor si protectiei mediului, sanatatii, transporturilor, apararii nationale si de interne se va solicita autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu.

Riscul tehnologic poate fi determinat de procesele agricole si industriale care prezinta pericolul de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren sau care pot duce la poluarea aerului, apei sau a solului.

Pentru acele unitati care pot produce poluari ale factorilor de mediu sau zgomote si vibratii peste limitele admise s-au instituit zone de protectie, descrise in prezentul regulament si prin plansa de reglementari.

Articolul 1 - Zona de unitati agricole, industriale, agroindustriale si de depozitare este formata din urmatoarea subzona:

AI – subzona de unitati agricole, industriale, agroindustriale si de depozitare

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA

AI

Funciunea dominanta a zonei este: unitatilor agricole mici si mijlocii de productie cu caracter compact, unitati industriale de productie si servicii nepoluate, depozite, etc.

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AI

Funciunile complementare admise sunt:

-
- zone verzi;
 - institutii si servicii complexe.

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE

AI

- activitati agricole productive, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii agricole si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren;
- activitati productive nepoluante, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, cercetarea industrial. Cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane – incarcat / descarcat si manevre. In mod obisnuit sunt permise activitatile care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.
- activitati industriale productive indiferent de dimensiunea lor
- depozite si anexe agricole si industriale
- servicii pentru activitati industrial
- sere
- parcaje la sol si multietajate
- statii de intretinere si reparatii auto
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor de orice tip
- garaje auto
- cladiri administrative, birouri care au legatura directa cu unitatile agricole, industriale si agroindustriale propuse.

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

AI

- oricare din functiunile admise conform articolului 4 cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor privind igiena si protectia sanitara conform normelor in vigoare.
- oricare din functiunile admise conform articolului 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico edilitare, a zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa
- oricare din functiunile admise conform articolului 4 cu conditia respectarii tuturor zonelor de protectie sanitara conform normelor in vigoare si conform reglementarilor prevazute in prezentul regulament
- depozite de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor, cu conditia respectarii tuturor normelor de protectie a mediului.
- reconversiile functionale ale cladirilor existente, cu conditia reabilitarii si adaptarii cladirilor industriale care nu mai sunt folosite. In cazul reconversiei functionale este obligatorie identificarea si eliminarea tuturor surselor remanente de poluare sau contaminare a solului, apelor sau aerului.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE**AI**

- sunt interzise cladirile de locuinte, altele decat locuintele de serviciu si cladirile cu functiunea de institutii publice
- este interzisa realizarea constructiilor de orice tip pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada prevazute prin prezentul regulament
- este interzisa amplasarea unitatilor de orice fel care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia
- este interzisa amplasarea unitatilor de invatamant, a serviciilor publice sau de interes general precum si a spatiilor de sport, recreere si agrement
- Este interzisa amplasarea oricaror constructii pe terenurile cu interdictie definitiva de construire precum si in zonele de protectie sanitara si a celor fata de drumuri, retele tehnico-edilitare si cursurile si acumularile de apa.
- Exceptie fac lucrarile de intretinere si reparare a constructiilor existente.

Articolul 7 – INTERDICTII**AI**

- schimbarea functiunii actuale a cladirilor existente pana la intocmirea studiilor necesare si pana la obtinerea tuturor avizelor, conform legislatiei in vigoare.
- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare
- orice constructie care nu respecta normele sanitare, de protectie a mediului sau distantele de protective fata de zonele de locuit

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiului istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se interzice construirea unor cladiri cu functiuni industriale, agroindustriale, agricole si de depozitare.

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME**Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:****AI**

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

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

-
- pentru a evita amplasarea constructiilor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m.

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**AI**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG (profile transversale)
- se vor respecta distantele de protectie ale cailor de comunicatii si circulatii

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**AI**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 6 m
- in cazul in care parcelele invecinate sunt ocupate de cladiri cu functiuni similare iar constructiile respective sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta in zona.
- in zona de protectie a infrastucturii amplasarea cladirilor se va face doar cu avizul administratorului acestora, chiar daca aceste constructii se afla pe parcele private amplasate in intravilan.

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**AI**

- cladirile propuse pot fi alipite de cladiri existente de pe parcelele invecinate doar daca acestea din urma au functiuni similare si daca prezinta calcan pe limita de proprietate. Aceasta alipire se va face doar daca functiunile cladirilor nu prezinta incompatibilitati (daca activitatile desfasurate nu produc trepidatii sau nu prezinta riscuri tehnologice).
- in toate celelalte cazuri cladirile se vor amplasa in regim izolat de limitele parcelei, la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltimea lor, dar nu mai putin de 6.00 m fata de limitele laterale ale parcelei.
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara de proprietate cu minim 6.00 m
- distanta intre cladirile aflate pe aceeasi parcela va fi de minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de 3.00 m pentru a permite accesul masinilor de interventie in caz de incendiu si pentru a permite intretinerea facila a constructiilor.
- nu se va permite amplasarea pe fatadele orientate spre parcele invecinate, cu alte functiuni decat cele industriale, agricole si agroindustriale, a unor ferestre cu inaltimea parapetului mai mica de 1.90 m.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA

Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE**AI**

- parcela este considerate construibila doar daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal la nivelul uneia din parcelele invecinate.
- latimea minima a accesului va fi de 4.00 m.
- accesele din drumurile nationale sau judetene se va realiza printr-o dublura a cailor principale de circulatie
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele
- este interzisa stationarea autovehiculelor pe drumurile publice, atat in timpul lucrarilor de executie a cladirilor cat si in timpul functionarii obiectivelor. Este obligatoriu ca fiecare cladire sa aiba asigurat pe parcela numarul minim de parcaje necesare precum si spatii de circulatie de incarcare si intoarcere.

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:**AI**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesele pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane de zona unitatii agricole, industriale si agroindustriale.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE****AI**

- beneficiarul constructiilor se va obliga, printr-un contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea tuturor avizelor necesare sa:
 - prelungeasca reseaua existent (daca aceasta are capacitatea necesara pentru a prelua nevoile noii constructii)
 - mareasca, in functie de necesitate, capacitatea retelelor publice de utilitati existente
 - construiasca noi retele

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**AI**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare
- retelele tehnico edilitare vor fi pozate ingropat pe domeniul public. Exceptie fac cazurile in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanatate in vigoare.
- se interzice amplasarea antenelor TV satelit, a pilonetilor zabreliti, a antenelor GSM sau de comunicatii special in locuri vizibile din domeniul public. Exceptie vor

face, doar in cazuri exceptionale si cu acordul institutiilor abilitate, antenele ecologice care ascund elementul functional prin elemente care se incadreaza in ambientul zonei.

- racordarea retelei de captare a apelor pluviale la santurile destinate colectarii acestora se va face exclusive prin subteran, pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- in cazul in care in zona nu exista retele tehnico edilitare (apa, canal, energie electrica) se va putea asigura necesarul constructiei propuse prin solutii locale (bazin vidanjabil etans, put forat, generator electric, panori fotovoltaice, etc). Realizarea acestora cade in sarcina beneficiarului.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR

AI

- pentru a fi construibila o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - sa aiba deschiderea la strada de minim 20 m
 - suprafata minima a parcelei va fi de minim 1000 mp.
- parcelele pot fi aduse la suprafetele si distantele minime de construire prin asociere sau comasare.
- pentru a fi construibila o parcela trebuie sa satisfaca exigentele constructiei atat din punct de vedere al naturii si caracteristicilor terenului cat si din punct de vedere al servitutilor care il greveaza.
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public (direct sau prin servitute), sa beneficieze de echipare tehnico edilitara in una din formele prevazute in prezentul regulament, sa aiba forma si dimensiune care sa permita amplasarea constructiilor conform normelor din prezentul regulament,.
- pentru functiunea dominanta se va pastra forma parcelarului existent in zonele in care acesta exista, cu conditia respectarii prezentului regulament si a normelor de igiena si cele de siguranta la foc a constructiilor.
- in cazul terenurilor libere, la care se face o parcelare de peste 3 loturi, se vor realiza documentatii PUZ prin care se va stabili parcelarea si destinatia terenurilor, in conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

AI

- inaltimea unitatilor agricole productive, de servicii, industrial si agroindustriale nu va depasi inaltimea de P+2E (H coama = 15 m)
- componentele tehnologice ale instalatiilor (antene, cosuri izolate) nu vor depasi 40 m.
- inaltimea silozurilor din cadrul unitatilor agricole nu va depasi inaltimea de 20.00 m.
- inaltimea constructiilor de tip sera nu va depasi 10.00 m.
- depasirea inaltimilor reglementate prin prezentul regulament va putea fi depasita doar in cazul instalatiilor complementare specifice.

- in zona de protectie a monumentelor istorice inaltimea cladirilor se va realiza astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumental istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

AI

- aspectul exterior al cladirilor propuse va respecta atat caracterul functional propus cat si specificul zonei in care va fi amplasata cladirea, respective caracteristicile arhitecturale ale cladirilor cu care se afla in relatie de co-vizibilitate.
- . Nu se vor aviza cladiri cu functiuni industriale, agricole si agro industriale in zona de protectie a monumenelor istorice.
- se va tine cont de caracterul cladirilor din vecinatate din punct de vedere al volumetriei, arhitecturii fatadelor, materialelor folosite, amplasarii firmelor, panourilor publicitare. Se va urmari coerenta la scara urbana.
- este interzisa folosirea imitatiilor stilistice dupa tipuri arhitecturale care nu se regasesc in zona, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a unor finisaje.
- este interzisa utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare
- anexele vor fi realizate in acelasi limbaj arhitectural si cu folosirea aceluiasi tip de materiale ca si constructia, in scopul armonizarii aspectului
- este interzisa utilizarea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru finisarea acoperisurilor cladirilor si anexelor acestora

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Articolul 19 – PARCAJE

AI

- este obligatorie asigurarea numarului de locuri de parcare necesare conform legislatiei in vigoare si a anexei 5 la prezentul regulament.
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care nu pot avea asigurat numarul minim de parcare pe suprafata parcelei.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE

AI

- orice parte a terenului, vizibila din circulatiile publice, se va amenaja in asemenea maniera incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- pe zona de retragere fata de aliniament, minim 20% din aceasta suprafata va fi plantata cu arbori, pentru a crea o perdea vegetala pe tot frontul incintei.
- suprafetele neconstruite si neocupate de accese, alei si trotuare de garda vor fi inierbate. Se va planta minim un arbore la 100 mp.
- de-a lungul limitelor de proprietate care sunt si limite ale unitatilor teritoriale de referinta sau limite fata de alte unitati functionale se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii.
- arborii existenti pe parcela, cu inaltimea mai mare de 4.00 m si diametrul tulpinii mai mare de 15 cm vor fi protejati in timpul constructiei si amenajarilor. In cazul in care este necesara taierea unor astfel de arbori este obligatorie plantarea a 10 arbori in perimetrul parcelei sau in spatiile verzi publice aflate in

vecinatate. Acest lucru se va face cu acordul institutiilor responsabile de administrarea acelor spatii verzi.

- este obligatorie inierbarea a cel putin 15% din suprafata parcelei. Se va evita impermeabilizarea solului (dalaje, alei pietruite, betonate, terase, parcaje, alei si trotuare de garda) mai mult decat este absolut necesar.
- in cazul realizarii unei platforme exterioare pentru parcare masinilor se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare propuse.
- este obligatorie pastrarea fasilor de spatiu verde de-a lungul cailor de circulatie, conform plansei de reglementari si a profilelor transversale de drumuri, existente si propuse.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI

AI

- imprejmuirile dinspre strada vor avea inaltimea de 1.80 m si vor fi dublate prin gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se va realiza o imprejmuire cu un gard transparent cu inaltimea de 2.50 m, spre interior, la o distanta de 2.5 m fata de prima. Zona cuprinsa intre cele doua garduri va fi plantata cu arbori si arbusti.
- portile de acces vor fi amplasate retras fara de aliniament astfel incat sa permita stationarea vehiculelor inainte de accesul in incinta, fara a incomoda circulatie pe drumurile publice. Din punct de vedere al aspectului, portile de acces se vor armoniza cu imprejmuirea,
- nu se va admite folosirea culorilor tipatoare sau a materialelor stralucitoare
- pe limitele laterale si posterioare de proprietate se admite folosirea gardurilor opace sau transparente cu inaltimea de maxim 2.00 m.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

AI

- POT (procent de ocupare al terenului)** reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei si suprafata parcelei. In cadrul proiectiei nu se vor lua in considerare consolele in afara planului fatadei, balcoanele, copertinele, streasinile. Curtile de lumina cu o suprafata mai mica sau egala cu 2.00 mp se vor lua in considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.
- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- POT maxim = 60 %

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

AI

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiei si suprafata parcelei. Suprafata construita desfasurata a cladirii este definita ca suma suprafetelor construite a fiecarui nivel, asa cum a fost aceasta descrisa la articolul 22. In calcului

suprafatei construite desfasurate a parcelei nu intra suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol si nici suprafata balcoanelor sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- CUT maxim = 1.20

VII. ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA

Capitolul 1 GENERALITATI

Zona reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Articolul 1 Zona de gospodarie comunala cuprinde urmatoarele subzone:

- **G1** – subzone cimitirelor
- **G2** – subzone constructiilor si amenajarilor tehnico edilitare

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA

G1, G2, G4

Funciunea dominanta a zonei este: constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala si cimitire

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

G1, G2, G4

Nu se admit functiuni complementare

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE

- G1**
- cimitire si cladiri anexa;
 - cimitire;
 - capela mortuara;
 - mausoleu - osuar;
 - circulatii carosabile;
 - parcaje;
 - circulatii pietonale;
 - plantatii;
 - pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

G2 - constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala:

- birouri si incaperi anexe ale functiunii de baza;
- rezervoare de apa
- statii de epurare
- magistrale de utilitati

-
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica,
 - alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrica, gaze naturale, hidrocarburi.
 - constructii specifice pentru depozitul ecologic de deseuri – cladiri administrative, celule depozitare deseuri, platforme,etc.

G4 – orice fel de constructii din cele enumerate mai sus, cu respectarea normelor in vigoare privind protectia monumentelor istorice si cu obligativitatea obtinerii tuturor avizelor de la institutiile abilitate

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

G1, G2,G4

Nu se admit alte constructii decat cele descrise la articolul 4.

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

G1,G4

-se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

G2, G4

-conform normelor specifice fiecarei functiuni de baza;

Articolul 7 – INTERDICTII

G1, G2,G4

- orice fel de constructii si amenajari care nu sunt reglementate la articolul 4.
- orice fel de constructii si amenajari in zonele de protectie si in zonele de interdictii de construire, stabilite prin prezentul regulament si prin normele si normativele in vigoare

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME

Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

G1,G2,G4

Nu este cazul.

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

G1, G2,G4

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG (profile transversale)
- se vor respecta distantele de protectie ale cailor de comunicatii si circulatii

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**G1,G4**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 6 m
- in cazul in care parcelele invecinate sunt ocupate de cladiri cu functiuni similare iar constructiile respective sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta in zona.
- in zona de protectie a infrastucturii amplasarea cladirilor se va face doar cu avizul administratorului acestora, chiar daca aceste constructii se afla pe parcele private amplasate in intravilan.
- se va respecta aliniamentul existent in zona si se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

G2 - constructiile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 6 m

- in zona de protectie a infrastucturii amplasarea cladirilor se va face doar cu avizul administratorului acestora, chiar daca aceste constructii se afla pe parcele private amplasate in intravilan.
- se va respecta aliniamentul existent in zona si se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**G1 ,G4**

-Constructiile noi propuse se vor amplasa conform necesitatilor tehnice si normelor specific, pastrand o distanta minima de 6.00 m fata de limitele laterale si posterioare de proprietate.

G2

se vor respecta normele de igiena prevazute in Ordin 119/2014

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:**Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:****G1,G2,G4**

- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- accesele si drumurile trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executarea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si protective civila

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:**G1,G2,G4**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesese pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE****G1,G2,G4**

- beneficiarul constructiilor se va obliga, printr-un contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea tuturor avizelor necesare sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara pentru a prelua nevoile noii constructii)
 - mareasca, in functie de necesitate, capacitatea retelelor publice de utilitati existente
 - construiasca noi retele

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE**G1,G4**

- se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

G2,G4

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR****G1,G2,G4**

- conform normelor specifice fiecarei functiuni de bază.
- pentru incintele tehnice, în functie de complexitatea impactului functiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact

asupra mediului conform legislatiei specifice;

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**G1, G2, G4**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 10,00 m.
- In zonele de protectie a monumentelor istorice inaltime cladirilor va fi aleasa astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumental istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**G1, G4**

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

G2, G4

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 19 – PARCAJE****G1, G2, G4**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiude circulatie) legal aprobate.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE**G1**

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5 % din suprafata totala a cimitirului.

G2, G4

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Articolul 21 – IMPREJMUIRI**G1**

-imprejmuirile vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de 2,00 metri. Imprejmuirile se vor dubla cu gard viu.

- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

G2,

-imprejmuirile dinspre strada vor avea inaltimea de 2.00 m si vor fi dublate prin gard viu. In cazul necesitati unei protectii suplimentare se va realiza o imprejmuire cu un gard transparent cu inaltimea de 2.50 m, spre interior, la o distanta de 2.5 m fata de prima. Zona cuprinsa intre cele doua garduri va fi plantata cu arbori si arbusti.

- portile de acces vor fi amplasate retras fara de aliniament astfel incat sa permita stationarea vehiculelor inainte de accesul in incinta, fara a incomoda circulatie pe drumurile publice. Din punct de vedere al aspectului, portile de acces se vor armoniza cu imprejmuirea,

- nu se va admite folosirea culorilor tipatoare sau a materialelor stralucitoare

- pe limitele laterale si posterioare de proprietate se admite folosirea gardurilor opace sau transparente cu inaltimea de maxim 2.00 m.

G4 -imprejmuirile se vor realiza astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumentul istoric din vecinatate

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

G1 - suprafata totala pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulatii carosabile si pietonale, 5 % plantatii si 1 % constructii (altele decat locul de veci).

G2,G4

- **POT (procent de ocupare al terenului)** reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei si suprafata parcelei. In cadrul proiectiei nu se vor lua in considerare consolele in afara planului fatadei, balcoanele, copertinele, streasinile. Curtile de lumina cu o suprafata mai mica sau egala cu 2.00 mp se vor lua in considerare la calculul procentului de ocupare al terenului.
- Parcelele pentru care POT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.
- POT maxim = 50 %

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT (Coeficient de Utilizare al Terenului)** reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata a constructiei si suprafata parcelei. Suprafata construita desfasurata a cladirii este definita ca suma suprafetelor construite a

fiecarui nivel, asa cum a fost aceasta descrisa la articolul 22. In calculul suprafatei construite desfasurate a parcelei nu intra suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol si nici suprafata balcoanelor sau teraselor deschise. Podurile neutilizate nu se iau in considerare in calculul suprafetei construite desfasurate. In cazul mansardelor se va lua in calcul o valoare conventionala egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

- Parcelele pentru care CUT a atins valoarea maxima devin neconstruibile, chiar daca se recurge la parcelarea lor.

G1 - CUT maxim = 0,15

G2 - CUT maxim = 1,80

G4 - CUT maxim = 1,80

VIII. ZONA SPATII VERZI

Capitolul 1 GENERALITATI

Zona reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu echipare edilitara, cimitire si salubritate.

Articolul 1 Zona spatiilor verzi cuprinde:

V1 – subzona recreatie si sport

V2 – subzona spatii verzi plantate

V3 – subzone spatiilor verzi aflate in aria de protective a monumentului istoric

Articolul 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA

V1 – functiunea dominanta a zonei este formata din amenajari pentru activitati sportive si de recreere (terenuri de sport, parcuri, amenajari sportive)

V2 – functiunea dominant a zonei este formata din spatii verzi de protectie si scuaruri

V3 – oricare din functiunile de mai sus

Articolul 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

V1 – sunt constructii si amenajari de tipul : chioscuri, umbrare, platforme, locuri de joaca

V2- constructii cu functiuni complementare functiunii dominante pentru activitati specifice: chioscuri, umbrare, platforme si locuri de joaca, terenuri de joc in aer liber, etc;

V3 – oricare din constructiile de mai sus

Capitolul 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 4 – UTILIZARI ADMISE

V1 - amenajari de parcuri si scuaruri;

- amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite si acoperite, sali de sport, anexele necesare si alteactivitati legate direct de activitatea sportiva.

- plantatii cu functie publica

- mici amenajari pentru odihna, agreement, joc, sport si anexe sanitare, mici puncte de alimentatie publica specifice programului de parc

V2 - plantari si indesiri de plantatii de-a lungul cailor de circulatie si in zonele de protectie

- Plantatii libere
- Mici amenajati pentru odihna si relaxare

V3 – oricare din prevederile de mai sus

Articolul 5 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

- V1**
- Complexe sportive
 - Servicii si institutii in legatura directa cu functiunea sportiva
 - Se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diverse tematici, activitati sportive

Articolul 6 – UTILIZARI INTERZISE

V1, V2,V3

- Orice fel de constructii si lucrari cu caracter definitiv, altele decat cele descrise la articolele 4 si 5
- Orice fel de constructii, amenajari sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala
- Puncte de depozitare a deseurilor
- Orice constructie si amenajare, altele decat cele prevazute la articolele 4 si 5

Articolul 7 – INTERDICTII

V1, V2,V3

- orice fel de constructii si amenajari care nu sunt reglementate la articolele 4 si 5.
- orice fel de constructii ssi amenajari in intersectiile care necesita reamenajare, pana la realizarea acestora
- orice fel de constructie si amenajare in zonele de protectie stabilite prin prezentul regulament
- orice fel de constructie si amenajare care nu respecta normele sanitare in vigoare, care produc noxe care depasesc limitele parcelei

CAPITOLUL 3 – CONDITII DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERI MINIME

Articolul 8 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

V1,V2,V3

durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

Articolul 9 – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**V1,V2,V3**

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin PUG (profile transversale)

Articolul 10 – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:**V1,V2,V3**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- constructiile si amenajarile noi propuse se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 3 m
- Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

Articolul 11 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**V1,V2,V3** Nu este cazul**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII PE PARCELA:****Articolul 12 – ACCESE CAROSABILE:****V1, V2,V3**

- se vor asigura accese din circulatiile publice care vor fi preluate in interiorul parcelei de alei ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare). Acestea vor fi tratate ca alei principale de circulatie pietonala in cadrul amenajarilor de parcuri.
- in cazul amenajarilor sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personal tehnic.
- in interiorul parcelei vor fi asigurate circulatii carosabile separate de circulatiile pietonale in cazul functiunilor sportive
- latimea minima pentru circulatiile carosabile in parcuri va fi de 4.00 m. In cazul circulatiilor auto din amenajarile sportive, latimea minima a aleilor carosabile va fi de 6.00 m.

Articolul 13 – ACCESE PIETONALE:**V1, V2,V3**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesese pietonale , fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane
- caile de acces vor putea fi sub forma de trotuare, strazi pietonale, pietre.

- accesele pietonale vor fi conformat astfel incat sa fie accesibile persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

3.3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Articolul 14 – RACORDAREA CLADIRILOR LA RETELELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE

V1,V2,V3

Este obligatorie asigurarea alimentarii cu apa, colectarii apelor uzate, si iluminatului public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

Articolul 15 – REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE

V1,V2,V3

- retelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 16 –DIMENSIUNEA SI FORMA PARCELELOR

V1, V2,V3

- conform normelor specifice fiecarei functiuni de bază.
- Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

Articolul 17 – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**V1, V2,V3**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 10,00 m.
- In zonele de protectie a monumentelor istorice inaltime cladirilor va fi aleasa astfel incat sa nu obtureze vizibilitatea spre monumental istoric din vecinatate

Articolul 18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**V1,V2,V3**

- cladirile se vor armoniza in caracterul general al zonei ca arhitectura si finisaje. De asemenea aspectul cladirilor propuse sau reabilitate va tine cont de caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- este interzisa folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperisuri.
- este interzisa folosirea neadecvata a finisajelor de fatada precum si materialele plastice care imita materiale natural

3.5. PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Articolul 19 – PARCAJE****V1,V2,V3**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.
- pentru toate categoriile de constructii si amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în functie de capacitatea constructiei, conform anexei 5 la prezentul regulament.

Articolul 20 – SPATII PLANTATE**V1, V2,V3**

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii existenti avand peste 4.00 m inaltime si un diametru al tulpinii de peste 15.00 cm. Daca se va taia un arbore cu aceste caracteristici se vor planta in schimb alti 10 arbori pe perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice.
- parcarile amenajate la sol se vor imprejmui cu gard viu si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- se vor respecta fasiile plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie
- se recomanda folosirea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei specifice.

Articolul 22 – IMPREJMUIRI**V1, V2,V3**

- imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 m si vor avea un soclu opac de maxim 0.60 m.
- Imprejmuirile se vor realiza doar in cazul parcurilor, gradinilor si a amenajarilor sportive.
- scurarurile si fasiile plantate vor fi delimitate prin bordure in lungul carora terenul va fi coborat cu minim 0.10 m sub nivelul partii superioare a bordurii.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 22 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****V1,V2 ,V3**

- Pentru spatiile verzi, indiferent de natura lor, nu se va tine cont de procentul maxim de ocupare al terenului, s-a prevazut un procent maxim de ocupare (cu constructii , platforme , circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim 10%.
- Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.
- in cazul parcelelor pe care se vor construi cladiri apartinand functiunilor sportive (Sali de sport, stadioane, etc), procentul maxim de ocupare al terenului va fi de :
 - **POT** maxim 30%.

Articolul 23 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**V1,V2,V3**

- Pentru spatiile verzi indiferent de natura lor nu se va tine cont de coeficientul maxim de utilizare a terenului. S-a prevazut un coeficient maxim de utilizare (cu constructii , platforme , circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim 0,20.
- Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

-in cazul parcelelor pe care se vor construi cladiri apartinand functiunilor sportive (Sali de sport, stadioane, etc), coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi de :

- **CUT** maxim 0.5.

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA -

Tipurile de subzone functionale

Drumuri nationale, drumuri județene,, drumuri comunale,, căi rutiere propuse pe trasee noi; căi rutiere;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație și construcții aferente existente

Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pt. transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi, mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public.
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.
-

Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local.
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului.
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică
- reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor.
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire, în cazurile:
 - o Amenajări intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției
 - o Trasee viitoare pentru căi de comunicație.

Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Împrejmuiri

Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii, de 1,20m înălțime.

ZONA DE APE SI ZONE DE PROTECTIE A APELOR

Amplasare: lacurile si cursurile de apa din intravilan cu zonele de protectie a lor

Funcțiunea dominantă: ape curgătoare.

Utilizari permise:

- Amenajari hidrotehnice, lacuri de agrement si piscicole, regularizari, protejari, amenajari maluri, lucrari de arta, reparatii si intretineri.

Utilizari interzise:

- in scopul asigurarii protectiei albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice si îmbunatatirii regimului de curgere al apelor, in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie ale raurilor/lacurilor (15m de la limita albiei minore/15m de la nivelul normal de retentie) se interzice amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora.(Conform Legii apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 modificată prin Ordonanța de urgență3 din 5 februarie 2010).

Amenajari:

- hidrotehnice.

Zone de protectie:

- zona verde de protectie 15m de la limita albia minora

Alte activitati: -

Indicatori de ocupare a terenului: -

Zone protectie:

- zona verde de protectie 15m de la limita albia minora;

Regimul maxim de inaltime:

- se stabileste prin proiect.

Reglementari prin:

- Regulament local de urbanism, legea apelor, legea mediului.

Intocmit,

Arh. Razvan TURCANU

PUG comuna DUMITRA**ANEXA 1**

CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre retele, de la retele la constructii si drumuri, in functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;

- conductele de apa se vor amplasa la o distanta minima de 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la minim 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sanatatii privind normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei, stabileste:

-norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a localitatilor

- Sursa de apa folosita pentru aprovizionarea cu apa a localitatilor trebuie sa fie protejata impotriva activitatilor umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protectie sanitara si controlul activitatilor poluante din teritoriul aferent.

- Sursele de apa de profunzime trebuie amplasate si construite astfel incat sa fie protejate de inundatii si siroiri si imprejmuite astfel incat sa previna accesul publicului si al animalelor.

- Sursele de suprafata vor fi protejate de activitatile umane majore: industrie poluanta, depozite de deseuri toxice sau periculoase, agricultura intensiva, turism si agrement.

- ***norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide***

- indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

- este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate menajere si industriale, precum si deversarea acestora in zonele de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

- Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

• In cazul in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide.

indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie executate si amplasate conform normelor in vigoare.

RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat si completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de :

- 75 m pentru LEA 400 KV
- 37 m pentru LEA 110 KV
- 24 m pentru LEA 20 KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate al furnizorului de energie electrica.

Rețelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele in vigoare precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu linii de telecomunicatii;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.f. fata de alte linii, instalatii si obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapaturi;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de imbunatatiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

RETELELE DE GAZE NATURALE

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport de gaze naturale" intrat in vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

Depozite carburanti si statii PECO	60 m
Instalatii electrice de tip exterior cu tensiune nominal de 110 kV sau mai mare, inclusiv statiile	55 m
Instalatii electrice de tip interior si de tip exterior, cu tensiune nominal mai mica de 110 kV, posturi de transformare	50m
Paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m
Paralelism cu drumuri	
- nationale	52 m
- judetene	50 m
- orase	48 m

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 si STAS 8591/91, din care se anexeaza un extras.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare masurare (cu debit pana la 60.000 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar):

- la cladirile civile cu grad I - II de rezistenta la foc 12 m;
- la cladirile civile cu grad III - IV de rezistenta la foc 15 m;
- fata de marginea drumului carosabile 8 m.

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la institutiile specializate - sectia de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 si STAS 8591/1-91.

Instalatia, constructia sau obstacolele subterane	Distanța minimă / m	
	Presiune redusa	Presiune medie
Cladiri cu subsol sau terenuri propuse pentru constructii	3.0	3.0
Cladiri fara subsol	1.5	2.0
Canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice	1.5	2.0
Conducte canalizare	1.0	1.5
Conducta de apa, cabluri de forta, telefonice si caminele acestor instalatii	0.6	0.6
Camine pentru retele termice, canalizare,	1.0	1.0

telefonice		
Copaci	1.5	1.5
Stalpi	0.5	0.5
Linii de cale ferata	5.5	5.5

TRANSPORTURI RUTIERE

• se vor respecta in extravilan urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, in functie de categoria acestuia:

- autostrazi - 50 m.;
- drumuri nationale - 22 m.;
- drumuri judetene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Pana la instituirea zonei de protectie a fiecarui monument istoric se considera zona de protectie suprafata de-jur-imperejurul monumentului istoric delimitata cu:

- raza de 100 m in localitati urbane,
- 200 m in localitati rurale si
- 500 m in afara localitatilor, masurata de la limita exterioara.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

- Ferme de cabaline, intre 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 6-50 capete: 50 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 51-200 capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de taurine, intre 201-500 capete: 200 m
- Ferme si crescatorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de pasari, intre 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de pasari, intre 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme si crescatorii de pasari cu peste 5.000 de capete si complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, intre 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, intre 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, intre 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de proci, intre 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme si crescatorii de iepuri intre 100 si 5.000 de capete: 100 m
- Ferme si crescatorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m

- Firme si crescatorii de struti: 500 m
 - Firme si crescatorii de melci: 50 m
 - Spitale, clinici veterinare: 30 m
 - Grajduri de izolare si carantina pentru animale: 100 m
 - Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
 - Abatoare, targuri de animale vii si baze de achizitie a animalelor: 500 m
 - Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala: 300 m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale: 500 m
 - Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
 - Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
 - Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor): 200 m
 - Statii de epurare a apelor uzate: 300 m
 - Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
 - Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
 - Paturi de uscare a namolurilor: 300 m
 - Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor: 500 m
 - Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase: 1.000 m
 - Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase: 500 m
 - Crematorii umane: 1.000 m
 - Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
 - Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
 - Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport: 50 m
 - Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne: 50 m
 - Parcuri eoliene: 1.000 m
 - Parcuri fotovoltaice: 500 m
 - Cimitire si incineratoare animale de companie: 200 m
 - Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
 - Rampe de transfer deseuri: 200 m.
- (2)Conformarea la prevederile alin. (1) se va face in termen de 180 de zile de la intrarea in vigoare a prezentelor norme.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a. latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	Peste 500
Latimea zonei de protectie (m)	15	30	50

b. latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale

Suprafata lacului (ha)	10-100	101-1000	Peste 1000
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

c. latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare

Suprafata lacului (ha)	0.1-1	1.1-50	Peste 50
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

d. Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor spre cursul de apa

Inaltimea medie a digului	0.5-2.5	2.6-5	Peste 5
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

e. Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor spre interiorul incintei

Inaltimea medie a digului	0.5-2.5	2.6-5	Peste 5
Latimea zonei de protectie (m)	3	4	4

f. Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite

Adancimea medie a canalului	0.5-2	2.1-5	Peste 5
Latimea zonei de protectie (m) in cazul canalelor cu debitul instalat pana la 10 mc/s	1	2	3
Latimea zonei de protectie (m) in cazul canalelor cu debitul instalat intre 10 mc/s si 50 mc/s	2	3	4
Latimea zonei de protectie (m) in cazul canalelor cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

g. Baraje si lucrari anexa la baraje

Inaltimea maxima a barajului	5-15	16-50	Peste 50
Latimea zonei de protectie (m) in cazul unui baraj de pamant, anrocamente, beton sau alte material	10	20	50
Latimea zonei de protectie (m) in cazul unor lucrari anexe la baraje	5	10	20
Latimea zonei de protectie (m) in cazul unor instalatii automate ale calitatii apei	2 m in jurul constructiilor hidrometrice si instalatiilor acesteia		

Intocmit,
Arh. Razvan TURCANU

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

- Codul Civil;
- Legea numarul 84/2004 privind reorganizarea unor unitati teritorial administrative actualizata 2017
- Legea numarul 50/1991 privind Autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si actualizarile ulterioare
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000 aprobat prin Ordinul Nr.37/N/08.06.2000
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- ORDIN Nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general”, indicativ GP038/99;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Evaluarea strategică de mediu (SEA) pentru Planuri si Programe:
 - Hotărârea nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
 - Ordin nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intră sub incidenta Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
 - Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
 - Manual pentru aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;

- Ordin nr. 480 din 16 mai 2006 privind constituirea si functionarea Comitetului special la nivel central pentru realizarea etapei de incadrare a procedurii de evaluare de mediu;
- Manual privind SEA pentru politica de coeziune 2007-2013.
- LEGEA Nr. 52/2003 privind transparenta decizională in administratia publică.
- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind Protectia mediului publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, nr. 1196 din 30 decembrie 2005;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea numarul 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acestuia;
- Legea 18/2016 pentru completarea art. 9 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica
- Legea fondului funciar numarul 18/1991, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea numarul 247/2005 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea numarul 82/1998 privind regimul drumurilor cu completarile si modificarile ulterioare
- Legea imbunatatirilor funciare numarul 138/2004 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare numarul 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 33/1994 – Legea privind Exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea numarul 43/1997 republicata in anul 1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul numarul 158/1996 al Ministerului Transporturilor privind emiterea acordului Ministerului Transporturilor la documentatii tehnice;
- Ordinul nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 138 bis din 06 aprilie 1998
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 138 bis din 06 aprilie 1998;
- Hotararea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, nr. 800/02 septembrie 2005

-
- Hotararea Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, nr. 394 din 10 mai 2005;
 - Legea apelor numarul 107/1996;
 - Legea numarul 242/2009 privind aprobarea Ordonantei Guvernului numarul 27/2009 pentru modificarea si completarea Legii numarul 350/2001;
 - Legea numarul 215/2001 – Legea Administratiei Publice Locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea numarul 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
 - Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - Ordonanta de urgenta nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii
 - Ordonanta de urgenta nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica
 - Lege de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
 - Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea I Retele de transport
 - Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a II-a Apa
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate
 - Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a IV-a Reteaua de localitati
 - Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural
 - ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism
 - Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012
 - Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata
 - Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism.

Intocmit,
Arh. Razvan TURCANU

ORIENTAREA

construcțiilor fata de punctele cardinale

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcții de cultura

- Construcțiile pentru expozitii, muzee, biblioteci sic entre si complexe culturale vor avea spațiile de lectura și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zona nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectura și a sălilor de expunere, rezolvările de fațada vor evita însorirea.
- Pentru cinematografe, teatre, sali polivalente, circ nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții de sănătate

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
- Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sus sud-est, sud-vest.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cat mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereți vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Intocmit,

Arh. Razvan TURCANU

PUG comuna DUMITRA**ANEXA 4****ACCESE CAROSABILE**

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât sa nu afecteze fluentă circulației.

Construcții administrative

Construcțiile administrative de tipul sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, etc se vor prevedea accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a după caz;

- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principala a clădirii; accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative de tipul sediilor de birouri vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publica.

Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătura cu rețeaua de circulație majora.

Construcții de cultura

Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

- parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majora și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de sănătate

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majora prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majora de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții și amenajări sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe

Pentru **locuințe unifamiliale** cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelari pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi):
- cele cu o lungime de 30 m - o singură banda de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru **locuințe semicolective** cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelari pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundaturi):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură banda de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru

trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Intocmit,

Arh. Razvan TURCANU

PUG comuna DUMITRA**ANEXA 5****PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Construcții administrative

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:

- câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- locuri de parcare suplimentare celor necesare pentru angajați după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile administrative
- un spor de 30% pentru construcțiile administrative atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru sediile de birouri vor fi prevăzute:

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

Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru client. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale

pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Construcții culturale

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- Pentru Sali expozitionale, muzee, se va asigura un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere
- Pentru case de cultura, cinematografe, Sali multifunctionale , etc va asigura un loc la 10-20 locuri în sala.

-

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

Construcții de sănătate

- Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

pentru complexe sportive, Sali de antrenament si Sali de competitii sportive se va asigura un loc de parcare la 5-20 de locuri;

pentru patinoare si poligoane se va asigura un loc de parcare la 30 de persoane.

Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Construcții de locuințe

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

câte un loc de parcare pentru fiecare locuinta unifamiliala

câte un loc de parcare la fiecare apartament pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

câte un loc de parcare la fiecare apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul, activității, după cum urmează:

Un loc de parcare pentru personal la fiecare 80 mp utili

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Intocmit,

Arh. Razvan TURCANU