

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

D-dul Unirii, nr. 13, Bacau

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI Căiuți

CUPRINS

CAP I PRINCIPII GENERALE

- 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2 Baza legală a elaborării RLU
- 1.3 Domeniul de aplicare
- 1.4 Condiții de aplicare
- 1.5 Derogări de la prezentul regulament
- 1.6 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Art. nr.3 – Terenuri agricole din extravilan
- Art. nr.4 – Terenuri agricole din intravilan
- Art. nr.5 – Suprafețe împădurite
- Art. nr.6 – Resursele subsolului
- Art. nr.7 – Resurse de apă și platforme meteorologice
- Art. nr.8 – Zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate
- Art. nr.9 – Zone construite protejate

2.1.1 Salubritate

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Art. nr.10 – Expunerea la riscuri naturale
- Art. nr.11 - Expunerea la riscuri tehnologice
- Art. nr.12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- Art. nr.13 - Asigurarea echipării edilitare
- Art. nr.14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- Art. nr.15 - Procentul de ocupare a terenului
- Art. nr.16 - Lucrări de utilitate publică

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. nr.17 – Orientarea față de punctele cardinale
- Art. nr.18 – Amplasarea față de drumuri publice
- Art. nr.20 – Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate
- Art. nr.23 – Amplasarea față de aliniament
- Art. nr.24 – Amplasarea în teritoriul parcelei

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. nr.25 – Accese carosabile
- Art. nr.26 – Accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Art. nr.27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- Art. nr.28 – Realizarea de rețele edilitare
- Art. nr.29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

- Art. nr.30 – Parcelarea
- Art. nr.31 – Înălțimea construcțiilor
- Art. nr.32 – Aspectul exterior al construcțiilor

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

- Art. nr.33 – Parcaje
- Art. nr.34 – Spații verzi și plantate
- Art. nr.35 – Împrejurimi

CAP. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

CAP. VI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I PRINCIPII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

”(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.”

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul comunei, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor

1.2 Baza legală a elaborării RLU

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă, configurația parcecelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Dintre acestea menționăm:

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism GM 007-2000 aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 21/N/10.04.2000
- Legea nr. 50/1991, Republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 422/2001, Republicată, privind protejarea monumentelor istorice
- H.G.R. nr. 525/1996, Republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991, Republicată, Legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 215/2001, Republicată, Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului României nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994, Republicată, privind exproprierea pe cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995, Republicată, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996, Republicată, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 138/2004, Republicată, Legea îmbunătățirilor funciare, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 114/1996, Republicată, Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului României nr. 36/1996, privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, cu modificările și completările ulterioare
 - Hotărârea Guvernului României nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului
 - Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică- cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 182/2000, Republicată, privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 46/2008, Republicată, Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24/2007, Republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului României nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului României nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Bacău.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Bacău .

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3 Domeniul de aplicare

”(1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, atât în intravilan, cât și în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.”

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei .

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE, va fi marcat pe teren prin borne, coform Legii cadastrului. Zonificarea funcțională a satelor componente este reprezentată grafic în planșa de Reglementări iar împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei de UTR-uri care este parte integrantă din regulament.

1.4 Condiții de aplicare

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 de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.

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.

1.5 Derogări de la prezentul regulament

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;
- obiective cu destinații semnificative pentru localitate sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația locală .

Conform Art. 32. din legea 350/2001 actualizată - (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
 - b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
 - c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
- de primarul localității;
 - de primarul general al municipiului București;
 - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ - teritoriale;
- d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

(2) În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean.

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural – volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

1.6 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 350/2001.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este posibilă respectând prevederile art. 3 din Regulamentul general de Urbanism (R.G.U.).

”Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.”

Terenurile agricole din extravilan sunt marcate pe planșa de ÎNCADARE ÎN TERITORIU.

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

Deoarece terenurile agricole, mai ales când sunt de categorie superioară (I și II), reprezintă o sursă natural necesară vieții, Legea Fondului funciar nr. 18/1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acesteia, Legea nr. 50/1991, Republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate, fără a primi o delimitare ca trup al localității, în condițiile legii, investiții care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu; investiții care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară; care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor

agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale; de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare; anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan; cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatația agricolă, precum și obiective meteorologice; pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea; infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice; construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.

”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.

De asemenea, autorizarea 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 specific 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 definitive, conform legii.”**

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

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conform art. 5 din R.G.U.

” (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.”

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoile de cultură, producție ori administrație silvică, iazurilor, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajările silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri**, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha.

Conform art. 37 din Codul Silvic pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

- a) necesare explorării și exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale;
- b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local. În înțelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuințele individuale și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier
proprietate publică;
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.”

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se va face conform art. 7 R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiei cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării

calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.”

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

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100m, pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția amonte de priză de o parte și de alta a prizei.

Zone de protecție sanitară:

În zonele din care se captează apa ce va fi folosită ca apă potabilă se instituie "zone de protecție sanitară". Ele sunt reglementate prin H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică.

a. Dimensiunile zonelor de protecție sanitară stabilite conform criteriilor de mai sus trebuie să îndeplinească următoarele condiții : minim 50 metri în amonte și 20 metri în aval de captare pentru zona severă. Pentru acviferele de adâncime zonele de protecție sanitară pot fi reduse numai la zona de regim sever. Acestea trebuie împrejmuite pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

b. Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei, rezervoarelor îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție, etc. se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- stație de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- conducte de aducțiune, 30 m față de orice sursă potențială de contaminare;
- rețele de distribuție: 3 m;
- este necesară respectarea unei distanțe minime de 30m între fântâni și fosele septice.

c. Distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare se vor institui conform Ord. 119/2014 al M.S.

Zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conform art. 8 R.G.U.

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

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Agriculturii și dezvoltării rurale, al Ministerului Mediului și Schimbărilor climatice.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic”.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective

specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele.

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate sau rare.

Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se va face conform art. 9 R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute mai sus.

Autorizarea lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii”.

Patrimoniu cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, architectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate **monumente istorice**.

Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărei protecție reprezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

Pe teritoriul comunei Căiuți, în localitatea Căiuți se găsește monumentul ”Ansamblul conacului Rosetti” BC -II - a - A -00805 ce cuprinde Conacul Rosetti BC -II - m - A -00805.01 și Parc BC -II - m - A -00805.02. În localitatea Pralea se găsește monumentul istoric Biserica de lemn ”Sf. Nicolae” BC-II-m-B-00882.

Au fost stabilite zonele de protecție ale monumentelor conform art. 59 din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și marcate pe planșele de REGLEMENTĂRI URBANISTICE, UNITĂȚI ȘI MACROUNITĂȚI TERITORIASLE DE REFERINȚĂ. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona de protecție a monumentului istoric se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, cu personal atestat, în condițiile legii.

Atribuțiile autorităților administrației publice locale conform cu legea 422/2001 republicată

În vederea protejării monumentelor istorice și a respectării prevederilor legale în acest domeniu autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții:

- a) cooperează cu organismele de specialitate și cu instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării monumentelor istorice și asigură punerea în aplicare și respectarea deciziilor acestora;
- b) asigură protejarea monumentelor istorice clasate, aflate în domeniul public sau privat al comunei, precum și a celor abandonate sau aflate în litigiu, alocând resurse financiare în acest scop;
- c) cooperează cu ceilalți proprietari sau administratori de monumente istorice;
- d) se pot asocia între ele, precum și cu persoane fizice sau juridice pentru realizarea unor lucrări de protejare a monumentelor istorice și pot înființa în acest scop instituții și servicii publice de interes local;
- e) participă la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează;

- f) cuprind în programele de dezvoltare economico-social, și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice, elaborează, actualizează și aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism privind monumentele istorice sau zonele protejate care conțin monumente istorice;
- g) iau măsurile tehnice și administrative necesare în vederea prevenirii degradării monumentelor istorice;
- h) includ în structura aparatului propriu compartimente specializate sau, după caz, posturi ori sarcini de serviciu precise în domeniul protejării monumentelor istorice;
- i) elaborează planurile anuale de gestiune și protecție a monumentelor istorice de pe teritoriul unității administrativ-teritoriale care sunt înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și asigură monitorizarea acestora prin personalul propriu.

Autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze studiile de fundamentare, delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, folosind numai personal de specialitate atestat.

Pentru protejarea monumentelor istorice din unitățile administrativ-teritoriale de competență consiliile locale au următoarele atribuții:

- a) colaborează cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județean, furnizând acesteia toate informațiile actualizate din domeniul protejării monumentelor istorice;
- b) în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localităților, asigură elaborarea documentației pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice;
- c) prevăd, în termen de 12 luni de la clasarea monumentelor istorice, fondurile bugetare necesare pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente;
- d) elaborează regulamentele de urbanism pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și pentru zonele construite protejate și le aprobă numai pe baza și în condițiile avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz;
- e) elaborează sau, după caz, aprob, programe ori măsuri administrative, bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradării monumentelor istorice și a zonelor protejate din comuna respectivă, cu respectarea avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz;
- f) la solicitarea direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național,județean împreună cu organele de poliție, interzic circulația vehiculelor grele și transportul de materiale explozive în zona de protecție a monumentelor istorice;
- g) colaborează cu compartimentele specializate ale altor autorități ale administrației publice locale în cazul în care monumentele istorice și zonele de protecție a acestora se află pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale.

La data emiterii autorizațiilor de construcție sau de desființare, pentru lucrări ce urmează a se executa la monumente istorice, în zonele de protecție a acestora sau în zonele construite protejate, autoritățile emitente ale autorizațiilor transmit copii ale acestor documente serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

Primarul are următoarele atribuții specifice:

- a) verifică existența tuturor avizelor de specialitate în domeniul monumentelor istorice și conformitatea autorizației cu prevederile acestora, precum și îndeplinirea dispozițiilor cuprinse în Obligația privind folosința monumentului istoric, conform prevederilor legale, asigur, menționarea în autorizație a tuturor condițiilor conținute în avize la autorizarea lucrărilor asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona lor de protecție, respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizației de funcționare;
- b) ia măsuri pentru autorizarea cu prioritate a documentațiilor tehnice care se refer, la intervenții asupra monumentelor istorice;
- c) dispune oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare în situația descoperirii de vestigii arheologice, hotărăște și, după caz, organizează paza acestora și anunță în cel mai scurt timp direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural județean;

d) asigură prin aportul propriu de specialitate și în colaborare cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural județeană, aplicarea însemnelor distinctive și a siglelor de monumente istorice și controlează întreținerea lor de către proprietar;

e) asigură paza și protecția monumentelor istorice aflate în domeniul public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, precum și ale monumentelor istorice abandonate sau aflate în litigiu, semnalând de urgență, direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județene, orice caz de nerespectare a legii;

f) asigură efectuarea, împreună cu serviciile publice de pompieri, de acțiuni de prevenire și stingere a incendiilor la monumente istorice.

ORDONANȚA nr. 43 din 30 ianuarie 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național*) CAPITOLUL II: Protejarea patrimoniului arheologic

Art. 3 (1) Statul garantează și asigură protejarea patrimoniului arheologic în condițiile stabilite prin prezenta ordonanță.

(2) Ministerul Culturii și Cultelor este autoritatea administrației publice centrale de specialitate care răspunde de elaborarea strategiilor și normelor specifice de cercetare în vederea protejării patrimoniului arheologic și care urmărește aplicarea acestora.

(3) Cercetarea arheologică se realizează, în condițiile prezentei ordonanțe, de către personalul de specialitate atestat și înregistrat în Registrul arheologilor, conform prevederilor Regulamentului săpăturilor arheologice din România, precum și cu respectarea normelor privind standardele și procedurile arheologice și în acord cu principiile Codului deontologic al arheologilor din România.

(4) Autoritățile administrației publice centrale de specialitate, instituțiile de specialitate subordonate acestora și autoritățile administrației publice locale colaborează și răspund, conform legii, de activitatea de protejare a patrimoniului arheologic.

Art. 4 (1) Bunurile de patrimoniu arheologic sunt parte integrantă a patrimoniului cultural național și pot fi clasate și protejate drept bunuri de patrimoniu cultural național mobil, drept situri arheologice sau ca monumente istorice, conform legii.

(2) Descoperirile de vestigii arheologice sau de bunuri mobile din categoria celor care fac obiectul clasării în patrimoniul cultural național mobil, realizate ca urmare a cercetărilor arheologice, se anunță de către titularul autorizației de cercetare a serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, în termen de 72 de ore.

(3) Bunurile mobile, descoperite în condițiile prevăzute la alin. (2), revin de drept instituțiilor participante la cercetare, conform protocolului încheiat între părți și conform standardelor și procedurilor arheologice.

(4) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Art. 5 (1) Prin protejarea bunurilor de patrimoniu arheologic și a terenurilor din zonele definite la art. 2 alin. (1) lit. j) și k) se înțelege adoptarea măsurilor științifice, administrative și tehnice care urmăresc păstrarea vestigiilor descoperite întâmplător sau ca urmare a cercetării arheologice până la clasarea bunurilor respective ori până OG 43/2000 republicată 5/16 la finalizarea cercetării arheologice, prin instituirea de obligații în sarcina proprietarilor, administratorilor sau titularilor de alte drepturi reale asupra terenurilor care conțin ori au conținut bunurile de patrimoniu arheologic respective, precum și prin reglementarea sau interzicerea oricăror activități umane, inclusiv a celor autorizate anterior.

(2) Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente. (3) Certificatul de descărcare de sarcină arheologică reprezintă actul administrativ emis în condițiile prezentei ordonanțe, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.

(4) Regimul de protecție a zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național.

(5) Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, prevăzut la alin. (3), este emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, cu obligația acestora de înștiințare a direcției de specialitate din cadrul Ministerului Culturii și Cultelor, în termen de 10 zile.

(6) Cercetările arheologice preventive și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare; supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.

(7) Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de prezenta ordonanță.

(8) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător și delimitat conform prevederilor art. 2 alin. (1) lit. k) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare.

(9) Cercetările arheologice se efectuează numai pe baza autorizației emise de Ministerul Culturii și Cultelor și în conformitate cu aceasta, în condițiile prezentei ordonanțe.

(10) Persoanele fizice și juridice care dețin și/sau comercializează detectoare de metale sunt obligate să obțină în prealabil autorizația inspectoratului de poliție al județului respectiv, a Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în a căror rază teritorială își au domiciliul sau, după caz, sediul, și să se înregistreze la aceste autorități. (11) Prevederile alin. (10) nu se aplică unităților și formațiunilor Ministerului Apărării, Ministerului Administrației și Internelor, Serviciului Român de Informații și ale Serviciului de Protecție și Pază.

(12) În vederea deținerii detectoarelor de metale de către personalul de specialitate atestat și înscris în Registrul arheologilor, acesta are obligația ca, înainte de a obține autorizația prevăzută la alin. (10), să obțină avizul prealabil emis de Ministerul Culturii și Cultelor.

(13) Accesul cu detectoare de metal și utilizarea lor în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în toate zonele cu patrimoniu arheologic reperat sunt permise numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii și Cultelor. (14) Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

(15) Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare din zonele cu patrimoniu arheologic se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

— În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, în condițiile prevederilor alin. (8), până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul unității administrativ-teritoriale dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

2.1.1 Salubritate

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, funcțional și compozițional.

Zonificarea necesară procesului de salubritate va ține cont de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agro-zootehnice, spitale, piețe agro-alimentare etc.).

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate, conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 10 R.G.U.

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.”.

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul – posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

Pentru prevenirea producerii de inundații sunt necesare măsuri specifice:

- instituirea zonei de protecție a cursurilor de apă de pe teritoriul comunei, evitarea construcției de locuințe și de obiective sociale, culturale și/sau economice în zonele potențial inundabile;
- reducerea scurgerii rapide pe teritoriul comunei prin realizarea de lucrări de împădurire, însămânțări pentru dezvoltarea vegetației ierboase, reînființarea plantațiilor pomicole și viticole, etc.;
- instituirea interdicției temporare de construire pe versanții afectați de scurgerea torenților până la realizarea canalizării apelor pluviale, în conformitate cu volumul de apă de pe versanți;
- decolmatarea podețelor și asigurarea secțiunii de scurgere a apelor;
- monitorizarea permanentă de către C.L. Căiuți pentru Situații de Urgență a fenomenului și informarea de urgență a Centrului Operațional Județean în cazul creerii unor situații de urgență datorate evoluției necontrolate a situației;
- întreținerea corespunzătoare a șanțurilor și a rigolelor de scurgere, din secțiunile podurilor și podețelor din localități;
- primăria comunei să inițieze demersuri în vederea obținerii fondurilor necesare realizării lucrărilor de amenajare a zonelor afectate;
- implementarea sistemelor de prognoză, avertizare și alarmare pentru cazuri de inundații;
- comunicarea cu populația și educarea ei în ceea ce privește comportamentul în cazuri de inundații;
- asigurarea de resurse (materiale, financiare, umane) la nivel local pentru intervenția operativă;

- în zonele cu risc de inundabilitate datorită apelor de versant sau a scurgerilor torențiale se vor efectua studii pentru identificarea unor noi direcții de scurgere a apelor de șiroire, regularizarea cursurilor de apă existente, îndiguiri.

În zonele potențial inundabile din cauza creșterii nivelului apei pâraielor, construirea devine potențial posibilă numai în urma unor studii de specialitate (realizarea de hărți de risc, proiect de îndiguire aprobat în condițiile legii).

Se interzic construcțiile de orice tip, defrișările, excavațiile de la baza versanților.

Alte măsuri care se recomandă sunt cele de prevenire a declanșării alunecărilor de teren și combatere a eroziunii de suprafață și adâncime prin aplicarea unor agrotehnici corespunzătoare:

- transformarea în fânețe a terenurilor erodate și cu risc de deplasare a terenului (strat ierbos protector);
- utilizarea în culturile agricole de pe terenurile expuse eroziunii a plantelor agricole cu grad ridicat de protecție, în special leguminoase și graminee perene, urmate de cereale păioase și culturi furajere anuale;
- realizarea drumurilor de exploatare agricole în zig-zag, de-a lungul curbelor de nivel;
- implementarea agrotehnicii antierozionale, efectuarea lucrărilor agrotehnice pe direcția generală a curbelor de nivel (în lungul versanților și nu perpendicular pe versant);
- cultivarea culturilor agricole în fâșii alternative cu benzi înierbate - sistemul de benzi înierbate se aplică pe terenuri cu pante între 8-20%, realizându-se dintr-un amestec de leguminoase cu graminee perene. Scopul lor principal este reținerea materialului solid;
- schimbarea modului de folosință a unor terenuri cu risc de alunecare prin renunțarea la arabil în favoarea înființării de pășuni, fânețe și plantații viti – pomicele.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora cu conform art. 11 R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

Fac excepție de la acestea construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea acestora”.

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Servituțle de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor , impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

Prin avizul S.N.T.G.N. Transgaz S.A. nr. 77941/2045/04.10.2022 se impun următoarele condiții:

- conform ”Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaz naturale”, aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, vor fi respectate următoarele

distanțe minime, pe orizontală, între axa conductelor de transport gaze naturale Dn 500 Onești-Adjudul Vechi, Dn 800 Onești – Han Domnești și următoarele obiective:

- 20 m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de caldă de locați (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600 m);

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

- 200 m – clădiri cu 4 sau mai multe etaje

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

- 6 m – parcuri auto;

- 6 m – păduri sau zone împădurite;

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

- 50 m – depozite de gunoarie;

- 30 m - depozite de GPL, carburanți, benzinării;

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

- 20 m - stații de epurare, gospodărie apă;

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

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

- paralelism cu drumuri:

- expres, autostrăzi – 50 m ;

- naționale (europene, principale, secundare) – 22 m;

- de interes județean – 20 m;

- de interes local (comunale, vicinale, străzi)- 18 m;

- de utilitate privată – 6 m

- paralelism cu căi ferate:

- cu ecartament normal – 50 m;

- înguste, industriale, de garaj – 30 m;

- paralelism cu rețele de utilități: apă, canalizare – 5 m, cabluri electrice sau de telecomunicații etc., cămine de vizitare – 6 m;

- cimitire eleștee , amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis, etc.) - condiționate de măsuri suplimentare.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsoanele LEA conform Ordin A.N.R.E. 239/2019. Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de :

- 24 m pentru LEA 20kV

- 37 m pentru LEA 110kV

- 55 m pentru LEA 220kV

- 75 m pentru LEA 400kV;

Se instituie interdicție temporară de construire până la eliminare factori care au determinat-o în partea de nord a localității Căiuți, între stâlpii Transelectrica nr. 36 și 37, în intravilan și interdicție de construire definitivă în sudul localității Căiuți , între stâlpii 32-33 precum și între stâlpii 44-45 din partea de nord a localității Popeni, trup B.

Este interzisă construirea de-a lungul liniilor electrice aeriene, conform Ordin 239/2019, fără avizul instituțiilor abilitate.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de alimentare cu apă , conform HG 930/2005 astfel:

- Raza de 10 m din centrul forajului, pentru puțuri forate de mare adâncime

- Distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru rezervoare

- Distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru stația de tratare

- Distanța de 10 m de la zidurile exterioare ale construcției, pentru stația de pompare

- Distanța de 10 m de o parte și alta a conductelor de aducțiune apă
- se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea lor de obținerea avizului gestionarului, singurul în măsură să admită derogari de la prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G. .

Pe baza Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației", se instituie următoarele zone de protecție sanitară față de zona detoriile protejate, în cazul în care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distanțe:

- Raza de 100 m față de cimitirele noi sau extinderi de cimitire
- Raza de 50 față de cimitirele existente.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile O.G. nr. 43/1998, actualizată cu Ordonanța 7/2010 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute de art. 18 din RGU.

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

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 și Ord. Nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale în funcție de categoria drumului).

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

Conform Ord. nr. 196/2006 al A.N.R.M. se constituie zona de siguranță, de o parte și ce de cealaltă a conductei de țitei de 10,00 m când conducta este amplasată subteran și de 15,00 m față de instalațiile aferente și când conducta este amplasată supraterra și zona de siguranță a obiectivului (stâlp) = înălțimea stâlpului + 3 m .

Este obligatorie obținerea avizului CONPET S.A. pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de Autorizații de construire, avizări de P.U.Z.-uri, P.U.D.- uri, modernizări de drumuri, înființări livezi/păduri/culturi, etc., amplasate în vecinătatea conductei și obiectivelor/instalațiilor administrate de CONPET S.A., inclusiv menționarea societății noastre în Certificatele de Urbanism necesare vânzări/cumpări de terenuri aflate în vecinătatea S.N.T.P.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza art. 12 R.G.U.

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii, ministrului mediului, ministrul sănătății, ministrul transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne”.

Studiul de impact reprezintă analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.

Acordul de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului.

Autorizația de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite **condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.**

Asigurarea echipării edilitare

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform art. 13 R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau cei care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați”.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură, în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimetare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regulă prin bugete locale.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 R.G.U.

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

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.”

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori speciali și indicatori de funcționare.

Țesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții, etc.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism (art. 15 și Anexa 2 din R.G.U.).

”Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 din R.G.U.”.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv zidurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$, nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, treptele exterioare și terasele neacoperite.

Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de Urbanism aprobate conform art. 16 R.G.U.

”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”.

Sunt de **utilitate publică** lucrările de interes național și local privind: prospecțiunile și exploatarea geologică, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, alinierea și lărgirea străzilor; sisteme de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii, prevenirea și înlăturarea dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri, apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Utilitate publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. (art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U.)

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi, inclusiv aport termic
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale) precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări (infrastructură, stații de carburanți, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 din R.G.U.

”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 canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen;**

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

Autorizarea construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană”.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrări aferente, constituită din ampriză și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Conform Art. 17 din Ord. 43/1997 ”Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.”

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." – S.A.

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

- a) **construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;**
- b) **construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;**
- c) **instalații fixe pentru tracțiune electrică;**

d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

a) căi ferate industriale;

b) lucrări hidrotehnice;

c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

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

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." – S.A.

(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." – S.A. și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței. (8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." – S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin certificatul de Urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

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

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.”

O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal, sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri, etc.).

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament în cazurile:
- înscriere în regimul de aliniere existent;
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
- obținerea unor distanțe (benzi) de protecție – 4,0 – 6,0 m;
- facilitatea creării de noi piețe, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
- obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;
- regim de aliniere nou – retragerea minimă obligatorie 3,0 – 5,0 m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga - dreapta.

Amplasarea în teritoriul parcelei

”Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral care se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate.

Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

Distanțele minime se majorează la:

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;

- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților de producție izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi de $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism.

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

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

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia, proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nicio ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi construită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

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

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (alin.1) , art. 25 , HG 525/1996, este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri , dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar - bancare, comerciale, învățământ, culte, locuințe, unități economice etc.) prezentate în ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996 , se face în raport cu:

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localități sau din teritoriu
- condițiile de fluentă, securitate, confort și buna desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Accese pietonale (art. 26 R.G.U.)

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (art. 27 R.G.U.)

”(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

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

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

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

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

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.”

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

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

Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține de domeniul public și este exploatată de instituții publice specializate.

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

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

Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelilor edilitare se vor realiza conform art. 28 R.G.U.

”(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea rețelilor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

(7) Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.”

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3) - (9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.”

Branșamentul de apă este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire, etc.).

Racordul de canalizare este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.

Branșamentul electric este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

Branșamentul de gaze este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind public a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 din R.G.U.

”(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.”

Dreptul de proprietate public este dreptul real care aparține statului și unităților teritorial-administrative asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local.

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

Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente.

Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, țigeti, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 3 din R.G.U.

”Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului.

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

- Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului de mai sus”.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în cartea Funciară.

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți.

Caracteristicile parcelor – formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

Pentru divizarea unui teren în mai mult de trei parcele este obligatorie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, conform art. 47, al. 3 din legea 350/2001 actualizată.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea construcțiilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante) și cu respectarea prevederilor legale ale Codului Civil.

Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare, lățimea parcelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respective 15,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea art. 31 din R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate, sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile primului alineat, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii”.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

În zonele de protecție a monumentelor istorice sau în zonele protejate natural sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei, conform art. 32 din R.G.U.

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

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

Aspectul general al zonelor urbane și rurale este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană.

Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastic, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

Volumetria este un parametru urbanistic și architectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia care derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se crează relații funcționale de plastică arhitecturală.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii), îmbunătățirea aspectului compozițional și architectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și modern, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădirile și amenajările exterioare cu caracter public.

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură, etc.) se instituie zonă de protecție pe o rază de 100,0 m în care prescripțiile vor fi în consecință și prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizărilor și aprobărilor Ministerului Culturii sau serviciilor deconcentrate.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, respectând legislația (P1323/93) în vigoare și prevederile art. 33 din R.G.U.

"(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament."

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Garajele sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

Gradul de motorizare este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori al vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia.

Spații verzi și plantate

"Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform anexei nr. 6 la prezentul regulament."

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate de clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 100 mp de teren în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Împrejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U.

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

- **Împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;**
- **Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.**

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

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- În cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a aceluiași materiale;
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00 – 2,20 m din material corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare);
- Pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu bază plină până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,00 – 2,20 m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobării legale.

CAP. IV ZONIFICAREA TERITORIULUI (ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE)

4.1 Destinația terenurilor și a construcțiilor

Conform art. 37 – R.G.U. prin **destinația unui teren sau a unei construcții**, se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4.2 Zonificarea funcțională. Zone și subzone funcționale

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în teritoriul intravilan și acordării Autorizațiilor de construire a rezultat zonificarea funcțională figurată grafic în partea desenată și explicată în memorial general.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă însă în evidență atât în analiza stadiului actual de dezvoltare cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale extinse sau adăugate ce determină noul intravilan.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.

Pe teritoriul comunei s-au identificat următoarele tipuri de zone funcționale:

A. Intravilan

- **C** – zona centrală
- **Lr** – zona pentru locuințe
- **IS** – zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **P** – zona parcuri, complexe sportive, perdele de protecție
- **GC** – zona gospodărie comunală
- **CC** – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
- **A** – zonă unități agricole
- **DS** – zonă destinație specială
- **ID** – zona industrie/depozitare
- **M1** – zonă mixtă instituții și servicii/ spații verzi, agrement, sport
- **M2** – zonă mixtă instituții și servicii/industrie, depozitare
- **M3** – zonă mixtă industrie, depozitare/unități agricole
- **ZPM** - zonă protecție monumente .

B. Extravilan

- TA** - terenuri agricole
- TF** - terenuri forestiere
- TH** - terenuri aflate permanent sub ape
- TN** - terenuri neproductive
- TC** - terenuri ocupate cu căi de comunicație

Pentru realizarea reglementărilor stabilite prin PUG s-a analizat în detaliu fiecare zona funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

- **C** – zona centrală cuprinde subzone diferite în special locuințe și servicii publice, zonă administrativă în localitatea Căiuți
- **L** – zona de locuințe cu subza Lr - locuințe rurale
- **IS** – zona instituții și servicii publice cu subzonele
 - ISa – administrative și servicii
 - ISi – învățământ și educație
 - ISs – unități sanitare
 - ISc – cultură
 - IScu – culte
 - ISco – comerț
 - ISt – unități turism
 - ISsr – servicii
- **A** – zona unitati agro-zootehnice cu subza:
 - Az – unități agrozootehnice
- **P** – zona parcuri si plantații cu subzonele:
 - P – parc public
 - Pa – agrement
 - Pva – spatiu verde amenajat
 - Ps – teren de sport
 - Pp – perdele de protecție
- **GC** – zona gospodărie comunală cu subzonele:
 - GCc – cimitire
 - GCth – construcții tehnico-edilitare
- **CC** – cai de comunicație și construcțiile aferente:
 - CCr – căi rutiere
 - CCcf – căi ferate

- **ID** – zona industrie/depozitare
- **DS** – zonă destinație specială
- **M1** – zonă mixtă instituții și servicii/ spații verzi, agrement, sport
- **M2** – zonă mixtă instituții și servicii/industrie, depozitare
- **M3** – zonă mixtă industrie, depozitare/unități agricole
- **ZPM** - zonă protecție monumente .

CAP. V PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre zonele funcționale face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 - utilizări permise

Art. 5 - utilizări permise cu condiții

Art. 6 – interdicții temporare

Art. 7 – interdicții permanente

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația S.N.C.F.R.

Art. 11 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

Art. 14 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 – parcelare

Art. 18 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Art. 19 - aspectul exterior al construcțiilor

Art. 20 – procentul de ocupare al terenurilor

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 – parcaje

Art. 22 – spații verzi

Art. 23 - împrejurimi

ZONA CENTRALĂ LOCALITATEA CĂIUȚI

Zonele centrale reprezintă din punct de vedere geometric, o parte a structurii localității, rezervată acelor instituții comerciale, administrative, culturale, etc. care, datorită razei de servicii, importanței sau gradului de specializare, influențează direct întreaga localitate.

Funcțiunile prezente în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii (comerț alimentar, nealimentar), administrație (primărie), cultură (casa comunei), culte (biserica), zona de locuințe individuale.

Zona centrală a localității Căiuți este reprezentată grafic în planșa de "Reglementări urbanistice, Unități și macrounități teritoriale de referință".

Cap. 1 - Generalități

Art. 1 – tipuri de zone și subzone funcționale

L - Zonă de locuințe:

- **Lr** - subzona de locuințe individuale de tip rural

IS - Zonă pentru instituții publice și servicii

ISa – subzona instituții administrative - primărie

ISi – subzona instituții de învățământ și educație – școală+grădinițe

ISs – subzona unități sănătate – dispensar, farmacie

ISc – subzona instituții de cultură - Casa Rosetti, cămin cultural

ISco – subzona unități comerciale - spații comerciale, piață

ISsr – subzona servicii - Poștă

P – zona parcuri, complexe sportive, protecție

Ps – subzona bază sportivă

DS – zonă destinație specială – sediu Poliție

Art. 2 - Zona centrală a localității are un caracter mixt, în această unitate teritorială de referință coexistând funcțiunile de instituții publice și servicii și locuirea.

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

C – sunt permise următoarele funcțiuni:

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unități de învățământ (școală, grădiniță, liceu, etc)
 - unități sanitare (dispensar uman, spital, etc)
 - unități de cultură (casă de cultură, bibliotecă, etc)
 - unități de culte (biserici de diverse rit-uri)
 - unități administrative (primărie, poliție, etc).
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț alimentar, nealimentar
- pensiuni, agenții de turism
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- locuințe
- sport și recreere în spații acoperite
- spații verzi amenajate, spații de odihnă, agrement, locuri de joacă pentru copii, plantații de protecție

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație
- chioșcuri pentru difuzarea presei
- parcaje.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

C- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

- funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar,

proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

Art. 6 – interdicții temporare

- se instituie interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47 alineatul 3. în zona de protecție a monumentului istoric Ansamblul Conacului Rosetti BC -II - a - A -00805

Art. 7 – interdicții definitive

C- se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală
- comerț și depozitare en-gros
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile
- unități agricole
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții provizorii de orice natură
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- Condițiile de orientare pentru construcțiile de cult sunt date de specificul cultului.

- Expozițiile, bibliotecile, centrele și complexe culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

- Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă 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.

- Construcțiile de sănătate vor avea

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;

- cabinetele orientate sud, sud-est.

- Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
- Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.
- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.9 – amplasarea față de drumurile publice

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice de specialitate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 m în cazul drumului național.

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- se vor păstra aliniamentele existente.

Art. 12 - amplasarea în interiorul parcelei

C- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri.

- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 2,0 metri.

C– clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală, dar nu mai puțin de 2,00 metri.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu:

- 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 principală 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.

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.

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.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire 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 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

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 minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

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.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Se interzice amenajarea de spații comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioșcuri, etc.) care pot incomoda circulația pietonală și afecta peisajul urban, în special cel al zonei centrale a orașului.

Art. 14 - accese pietonale

C – autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

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

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să se evite producerea gheții pe trotuare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 - parcelare

C– se conservă parcelele existente

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

C– pentru locuințe individuale înălțimea **maximă** admisă va fi 12,00 m, de P+2+M, pentru locuințe colective va fi de P+4+M iar pentru instituții și servicii regimul de înălțime va fi de maxim P+3;

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **16m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

C– orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al acestora se va face respectând arhitectura inițială, dacă aceasta este una de calitate;

- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se interzice realizarea de calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 20 – procentul de ocupare a terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POTmax=60%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUTmax locuințe individuale = 2,4

CUTmax locuințe colective = 3,6

CUTmax instituții și servicii = 2,4.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 - parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 30% pentru sedii de prefecturi sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

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 clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile de muzee și expoziții, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile de biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe și creșe speciale pentru copii câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

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 construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

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.

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă.

Art. 22 – spații verzi

Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

Pentru creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Nu se vor autoriza construcții amplasate în spațiile verzi și plantate existente amenajate.

Art. 23 - împrejurii

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;

- în cazul clădirilor amplasate la drumul național DN 11 A acestea vor avea toate împrejuriri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale

- împrejuririle se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național.

L – ZONA DE LOCUINȚE

Situată în UTR 2, 6, 8, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

L r- subzona locuințelor individuale de tip rural -existentă și propusă

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea - compusă din locuințe individuale de tip rural

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții și servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări admise

- locuințe individuale
- locuințe colective
- locuințe sociale
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri, lucrări tehnico-edilitare

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- se admit construcții de locuințe în zona de protecție a capacităților energetice LEA doar cu obținerea prealabilă a avizelor de specialitate

- se admit echipamente publice la parterul locuințelor cu următoarele condiții:

1. dispensarele de la parterul locuințelor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.

- servicii aferente funcțiunii de locuire cu următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatori.
- orice intervenție asupra clădirilor aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se va face cu obținerea avizului Ministerului Culturii
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu avizul autorității competente
- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Norme tehnice 2010, doar cu avizul autorității competente .

Art. 6 – interdicții temporare

Se instituie interdicție temporară de construire până la eliminare factori care au determinat-o în partea de nord a localității Căiuți, între stâlpii Transelectrica nr. 36 și 37, în intravilan.

Se instituie interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47 alineatul 3. în zona de protecție a monumentului istoric Ansamblul Conacului Rosetti BC -II - a - A -00805 localitatea Căiuți și în zona de protecție a monumentului istoric Biserica de lemn "Sfântul Nicolae" BC-II-m-B-00882, localitatea Pralea.

Art. 7 – interdicții permanente

- Se instituie interdicție de construire definitivă în sudul localității Căiuți , între stâlpii 32-33 precum și între stâlpii 44-45 din partea de nord a localității Popeni, trup B.

- modificări ale spațiilor clădirilor existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor
- se interzic următoarele lucrări:
 - activități productive
 - construcții provizorii de orice natură
 - depozitare en-gros sau mic-gros
 - depozități de materiale refolosibile
 - depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice
 - autobaze
 - stații de întreținere auto
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

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

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii .

Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 m în cazul drumului național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația S.N.C.F.R.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- în situația în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se intenționează să se construiască), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate
- în situația cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 4,00 m față de aliniament

- pentru parcelele de colț, retragerea se va face respectând ambele aliniamente
- garajele se vor retrage cu minim 6,00 m față de aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **4,0 metri**.

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri și nu mai mult de 40 m față de aliniament
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private
- 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 supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă 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 supralărgiri 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 parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă 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; supralărgiri 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
- 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 obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 14 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- acolo unde nu există sisteme de alimentare cu apă și canalizare, până la realizarea acestora, clădirile își vor asigura apa din puțuri forate și evacuarea apelor menajere se va face în bazine vidanjabile amplasate cu respectarea art. 34 din Ordinul 119/2014 și anume la 10 m distanță față de cea mai apropiată locuință.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 - parcelare

- autorizarea executării parcelării, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate
 - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- **divizarea unui teren în mai cel puțin trei parcele se face printr-o documentație de urbanism tip PUZ, avizată și aprobată conform legii.**

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă la cornișă a locuințelor individuale va fi de 12, 00 m, P+2+M
- pentru locuințele colective se admite o înălțime maximă de 16,00 m, P+4+M.

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor
- fațadele clădirilor vor avea culori pastelate. Se interzic culorile stridente
- pentru funcțiunea de locuință se recomandă utilizarea materialelor durabile respectiv - betoane și cărămidă, protecția termică este necesar a se realiza cu polistiren și vată minerală iar tâmplăriile realizate cu geam termopan.

Art. 20 – procentul de ocupare a terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

Lr – POT_{max} = 35 %

LC – POT_{max} = 30 %

(CUT – m² ADC / m² teren)

Lr – CUT_{max} = 1,1

LC - CUT_{max} = 1,8

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Art. 21 – parcaje

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art. 22 – spații verzi

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Art. 23 - împrejurii

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** și minim **1,80** din care soclu opac de circa **0,30 m** partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20 metri** și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale (DN, DJ, DC) acestea vor avea toate împrejuriri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale
- împrejuririle se vor realiza la o distanță de **13,00 metri** față de axul drumului național, **12,00 metri** față de axul drumului județean și la **10,00 metri** față de axul drumului comunal.

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

Situată în UTR 1, 2, 8, 9, 16, 18, 20, 21, 25, 27, 28.

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- tipurile de subzone funcționale

ISa – subzona instituții administrative

ISi – subzona instituții de învățământ și educație

ISc – subzona instituții de cultură

ISs – subzona unități sănătate

IScu – subzona instituții de culte

ISco – subzona unități comerciale

ISsr – servicii

ISss – subzona servicii sănătate

ISt – subzonă unități turism

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- instituții publice reprezentative, servicii, comerț

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)
- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

- instituții, servicii și echipamente publice
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu obținerea în prealabil a avizelor de specialitate.

Art. 6 – interdicții temporare

Se instituie interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z.

conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47 alineatul 3. în zona de protecție a monumentului istoric Ansamblul Conacului Rosetti BC -II - a - A -00805 localitatea Căiuți.

Art. 7 – interdicții permanente

IS - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozități de materiale refolosibile

- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Condițiile de orientare pentru construcțiile de cult sunt date de specificul cultului.

Expozițiile, bibliotecile, centrele și complexele culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă 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.

Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- 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 sud, sud-est, sud-vest.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum județean 20 m, drum comunal 18 m).

Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 m față de drumul național, 24,00 m în cazul drumurilor județene și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația SNCFR

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor înscrie în regimul de aliniere existent
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 13 m față de axul drumului național, 12 m față de axul drumului județean și nu mai puțin de 10 m față de axul drumului comunal
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație de zona rezidențială, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu:

- 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 principală 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.

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.

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.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire 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 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

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 minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

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 obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 14 -accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să se evite producerea gheții pe trotuare
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 - parcelare

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **500 mp**, cu un front la stradă de minim 20,00 metri

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă admisă este de 15,00 m, P+ 3+M

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al acestora se va face respectând arhitectura inițială, dacă aceasta este una de calitate
- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 20 – procentul de ocupare a terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,5.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 - parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 30% pentru sedii de prefecturi sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

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 clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile de muzee și expoziții, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

- pentru construcțiile de biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe și creșe speciale pentru copii câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

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.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) necesitatea realizării unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Art. 22 – spații verzi

Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

Pentru creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Art. 23 - împrejurimi

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejuriri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale;
- împrejuririle se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național, **12,00** metri față de axul drumurilor județene și la **10,00** metri față de axul drumurilor comunale.

P – ZONA PARCURI, SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PERDELE DE PROTECȚIE

Situată în toate U.T.R.-urile.

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

- P – parc public
- Pa – agrement
- Pva – spațiu verde amenajat

- Ps – teren de sport
Pp – perdele de protecție

Art. 2 - funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului.

Funcțiune recreativă: sport, amenajări sportive jocuri pentru copii agrement, odihnă în aer liber, promenadă.

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire, instituții și servicii, industrie, unități agricole, gospodărie comunală, construcții tehnico-edilitare, căi de comunicație.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

- plantații decorative și spații pentru odihnă
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- parc, teren de sport
- construcții și amenajări pentru practicarea sportului și activități de agrement
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- construcții socioculturale compatibile cu zona, dar nu mai mult de 10% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobării legale
- amenajarea și reamanejarea zonelor pentru sport cu condiția elaborării P.U.D.
- pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite
- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate
- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației
- depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât 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 pereții 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 o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8 - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația S.N.C.F.R.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 12 - amplasarea în interiorul parcelei

- cu respectarea Codului Civil și a normelor PSI și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

- se va asigura accesul dintr-o circulație publică

Art. 14 - accese pietonale

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate construcțiile și amenajările specifice vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 – parcelare

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

- aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.

Art. 19 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă **10,00 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii

Art. 20 – procentul de ocupare a terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=10% (clădiri+circulații)

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=0,15.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 - parcaje

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 construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

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.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - 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.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Art. 22 – spații verzi

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Art. 23 - împrejurimi

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Situată în UTR 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 27, 28

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

GCc - zona cimitirelor

GCth – subzona echipare edilitară

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- cimitire existente și propuse, construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei **GCc**

- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente
- spații verzi și plantate, protecție
- construcții de cult.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări admise

GCc - se admit următoarele funcțiuni:

- lucrări funerare sub și supraterane
- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
- crematorii
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază
- clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
- circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale .

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

GCc - extinderea cimitirelor este permisă cu condiția întocmirii unor documentații tehnice avizate de organele competente și cu respectarea zonelor de protecție sanitară, cu respectarea legii 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare

- se permit extinderea, înălțarea, mansardarea clădirilor existente cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

- orice intervenție asupra clădirilor aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se va face cu obținerea avizului Ministerului Culturii.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

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

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală, ocuparea spațiilor dintre morminte.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

GCc - conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

GCc - nu este cazul

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația S.N.C.F.R.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

GCc - se va stabili după caz prin P.U.D. sau P.U.Z.

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

GCc - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 metri

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

- vor fi respectate prevederile Normelor de igienă privind mediul de viață al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de min. 3,0m

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

GCc - se păstrează accesle existente

- accese noi se pot stabili prin P.U.D. sau P.U.Z.

- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Art. 14 – accese pietonale

GCc - autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

GCc - toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public

- procesele tehnologice specifice impun restul echipărilor edilitare.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

GCc - extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară public se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 - parcelare

GCc - se conservă parcelele existente

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500 mp
- pentru extinderi se va ține cont de norma de 7,5 – 10 mp/loc.

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

GCc - conform P.U.D. sau P.U.Z.

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice.
- pentru subzona cimitire se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

Art. 20 – procentul de ocupare al terenurilor

GCc - (POT – % m² AC / m² teren)

POTmax = 50%

GCc - (CUT – m² ADC / m² teren)

CUTmax = 2,5.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 – parcaje

- necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii
- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice
- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20** metri înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art. 22 – spații verzi

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 25 % din suprafața totală a cimitirului.

Art. 23 - împrejurimi

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă
- în cazul cimitirelor împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,80 metri
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

GCth

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

GCth - construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- construcții, instalații și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare.

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- construcții și instalații necesare activităților complementare funcțiunii dominante
- spații verzi, plantații de protecție.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări admise

- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- la realizarea/menținerea și modernizarea echipării tehnico-edilitare se vor obține avize pentru toate tipurile de protecție impuse prin R.G.U. și legislația în vigoare privind: - protecția monumentelor

- protecția căilor de comunicație

- realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice pe teritoriul comunei se va face cu avizul Statului Major General.

Art. 6 – interdicții temporare

- este interzisă construirea și extinderea echipamentelor tehnico edilitare în zonele cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z., instituite conform planșelor de Reglementări.

Art. 7 – interdicții permanente

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

- construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare
- sunt interzise construcții și amenajări care nu sunt legate direct de funcțiunea dominantă.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- conform necesităților tehnologice și activității propuse
- conform studiilor de specialitate.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și în baza avizelor de specialitate.

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația S.N.C.F.R.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- unitățile aferente construcțiilor tehnico-edilitare, serviciilor de tip edilitar nepoluante, amplasate în zonele rezidențiale, vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective

- se recomandă, ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinătăților imediate și al caracterului general al străzii

- pentru subzonele amplasate limitrof căilor de comunicație rutiere, se recomandă o retragere cu 6,00 metri față de aliniament, în vederea realizării unor perdele de protecție spre căile de comunicație.

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

- distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **4.00 metri**
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice
- în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4.00 metri**; distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private
- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii
- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Art. 14 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- toate rețelele de echipare edilitară se vor realiza subteran
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 – parcelare

- conform necesităților tehnologice.

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- se propune o înălțime maximă de 15,00 metri care poate fi depășită în cazuri bine justificate prin documentații specifice

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 20 – procentul de ocupare a terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=40%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=1,2.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 – parcaje

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 obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces.

Art. 22 – spații verzi

Pentru construcțiile edilitare vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40 %**, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Art. 23 - împrejurimi

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.20** metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști

- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de **2,50** metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice

- porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejurirea

- pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă

- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejuriri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale

- împrejuririle se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național **12,00** metri față de axul drumului județean și la **10,00** metri față de axul drumului comunal.

CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
--

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

CCr - căi rutiere situată în toate U.T.R.-urile .

CCf – cale ferată situată în UTR 2 și 5

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- căi de comunicație rutieră existente și propuse și construcții aferente.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală.

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- locuire

- instituții și servicii

- unități agricole

- gospodărie comunală

- perdele de protecție.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

CCr – parcaje și garaje publice

- străzi în intravilan aparținând domeniului public

- spații de staționare, parcare

- autogară

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport

- platforme/alveole carosabile pentru transport în comun

- trotuare, alei pentru bicicliști

- refugii și treceri pentru pietoni
- plantații de aliniament și de separare a fluxurilor
- elemente de consolidare a părților carosabile
- pasaje denivelate carosabile, pietonale.

CCf – instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare și întreținerii rețelei de circulație rutieră

- echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare
- lucrări de terasament
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare
- lucrări și sau zone de protecție împotriva poluării fonice, olfactive și altor noxe.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

CCr - incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

CCf – se impune delimitarea de către Regia Autonomă S.N.C.F.R. și Ministerul Transporturilor a zonei cadastrale CF

- autorizarea construcțiilor ce se amplasează în zona de protecție a căii ferate (100,00 metri de o parte și de alta a limitei cadastrale a căii ferate) se va face numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

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

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

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
- modernizarea intersecțiilor
- realizarea spațiilor de parcare

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

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

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente

- panouri independente de reclamă publicitară
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

Ccf - În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- conform cerințelor din studiile de specialitate și conform funcțiunii respective.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și în baza avizelor de specialitate.

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația S.N.C.F.R.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile noi se vor dispune pe aliniament în cazul în care construcțiile existente sunt amplasate tot pe aliniament, sau se vor retrage la o distanță de min. 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante sunt retrase.

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

- se vor respecta normele tehnice specifice
- distanța față de limitele parcelei va fi de jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 metri.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

- accesele ce se realizează din drumul național și cel județean vor fi autorizate
- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice.

Art. 14 – accese pietonale

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare

Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 – parcelare

- Pentru construcții noi parcela minimă va fi de 500 de metri.

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- conform studiilor de specialitate

- înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre aliniamente

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și construcțiile învecinate.

Art. 20 – procentul de ocupare a terenurilor

- conform studiilor de specialitate

- Clădiri de birouri, gară P.O.T. max=70%

C.U.T. Max= 2,1

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Art. 21 – parcaje

– se vor respecta prevederile anexei nr. 5 la prezentul regulament, pentru fiecare zonă funcțională în parte.

Art. 22 – spații verzi

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

Art. 23- împrejurii

În intravilan, împrejuririle parcelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte, se va ține cont de distanțele reglementate de OG. 43/1998.

A – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

A – zona unităților agrozootehnice Az localizată în U.T.R. 17

- **fermă piscicolă** Ap localizată în U.T.R. 4, 7

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- unități agricole, zootehnice, construcții aferente, ferme piscicole

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- căi de comunicație rutiere, feroviare

- servicii comerț agroalimentar

- circulație pietonală și carosabilă

- staționare autovehicule (parcaje, garaje)

- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

- construcții aferente activităților agricole

- depozite cereale, nutrețuri

- clădiri necesare creșterii animalelor

- dispensar veterinar

- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, având în general mărimi mijlocii

- unități zootehnice

- unități depozitare

- accese pietonale și carosabile

- perdele protecție

- rețele tehnico-edilitare.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

a) producție manufacturieră

b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale

c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului

- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu avizul autorității competente

- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Norme tehnice 2010, doar cu avizul autorității competente .

Art. 6 – interdicții temporare

Se instituie interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47 alineatul 3. în zona de protecție a monumentului istoric Ansamblul Conacului Rosetti BC -II - a - A -00805 localitatea Căiuți și în zona de protecție a monumentului istoric Biserica de lemn "Sfântul Nicolae" BC-II-m-B-00882, localitatea Pralea.
Art. 7 – interdicții permanente

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor și a obiectivelor protejate conform Ord. Ministerului Sănătății 119/2014.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- conform cerințelor specifice și studiilor de specialitate.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum județean 20 m, drum comunal 18 m).

Distanțele dintre garduri vor fi de 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația S.N.C.F.R.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- unitățile productive nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor de locuit vor respecta distanțele minime obligatorii față de zona respectivă

- se recomandă ca în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a vecinătăților imediat apropiate și a caracterului general al străzii

- se recomandă retrageri de cca. 6,00 m față de aliniament în vederea realizării unei perdele de protecție spre drum

- se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației , privind zonele de protecție impuse construcțiilor de ferme zootehnice

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

- pentru toate clădirile din subzonele A se impune o distanță minimă egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 m față de limita parcelei. În cazul învecinării cu locuințe, distanța minimă este de 6,0 m
- se interzice cuplarea la calcanul locuințelor
- distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.
- distanța minimă între corpuri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private
- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii
- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu
- se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Art. 14 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- procesele tehnologice specifice impun restul echipărilor edilitare.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 - parcelare

- conform necesităților tehnologice și normelor specifice.

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă **15,0 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată conform legii și conform necesităților tehnologice și normelor specifice
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 20 – procentul de ocupare a terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=40%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,0.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 – parcaje

- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20** metri înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

Art. 22 – spații verzi

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

Art. 23 - împrejurimi

- împrejurimile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejurimi de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale
- împrejurimile se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național **12,00** metri față de axul drumului județean și la **10,00** metri față de axul drumurilor comunale.

ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

Situată în U.T.R. 2, 3 , 10

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

- **ID** - unități de industrie mică, industrie alimentară construcții, depozitare

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- unități industriale și depozitare de tip industrial
- unități industriale de mică industrie și industrie alimentară
- stație de sortare
- unități de depozitare .

Atr. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente
- instituții publice și alte servicii compatibile
- gospodărie comună
- circulații carosabile și pietonale
- staționarea autovehiculelor (garaje, parcaje)
- spații verzi, perdele de protecție.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Atr. 4 – utilizări admise

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- sedii de companii și firme
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine
- depozitare en-gros
- stații sortare, balastiere
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren ($S_{max}=3000$ mp ADC – **1500** mp suprafață vânzare per unitate și / sau amplasament);
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu avizul autorității competente
- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Norme tehnice 2010, doar cu avizul autorității competente .

Art. 6 – interdicții temporare

Se instituie interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47 alineatul 3. în zona de protecție a monumentului istoric Ansamblul Conacului Rosetti BC -II - a - A -00805 localitatea Căiuți .

Art. 7 – interdicții permanente

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- se interzice amplasarea locuințelor și a serviciilor aferente locuirii.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- conform necesităților impuse de fluxul tehnologic sau activitatea propusă.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum județean 20 m, drum comunal 18 m).

Distanțele dintre garduri vor fi de 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația S.N.C.F.R.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- retragerile de la aliniamente vor fi de min. 10,00 m
- dacă obiectivele se realizează cu acces din DJ, DC, ele se vor retrage respectând zonele de protecție a drumurilor respective.

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **ID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,90 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula aceasta sarcină

- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.

- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private

- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii

- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu

- se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Art. 14 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public

- procesele tehnologice specifice impun restul echipărilor edilitare.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară public se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 - parcelare

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20 ,00** metri
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 20 – procentul de ocupare a terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POTmax=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUTmax=2,5.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuri

Art. 21 – parcaje

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

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.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesiunea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 m.

Art. 22 – spații verzi

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp

- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Art. 23 - împrejurii

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejuriri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale
- împrejuririle se vor realiza la o distanță de 13 metri față de axul drumului național, 12,00 metri față de axul drumului județean și la 10,00 metri față de axul drumurilor comunale .

DS – ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Situată în UTR 1.

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

- activități cu profil special - poliție localizată în U.T.R. 1

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- activități cu profil special

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- locuințe de serviciu, cămine de garnizoană
- accese pietonale și carosabile, parcaje
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente
- spații verzi de protecție sau amenajate pe terenurile libere din cadrul incintelor.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

- activități cu caracter militar și/sau special cât și funcțiunile complementare ale acestora.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- autorizarea se va face ținând cont de "Ordinul MLPAT nr. 126/D/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar".
- autorizarea se va face numai cu avizul Statului Major General.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- funcțiuni care nu sunt legate de profilul dominant al zonei
- funcțiuni care pot produce riscuri tehnologice sau un grad ridicat de poluare a apei, aerului, solului.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

- conform normelor specifice cu caracter special și strategico-militar
- aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează
- se vor respecta necesitățile tehnice, normele specifice și propunerile proiectelor de specialitate corelate cu prevederile legislației în vigoare.

M1 – ZONĂ MIXTĂ – INSTITUȚII ȘI SERVICII/ SPAȚII VERZI , AGREMENT, SPORT PROPUSĂ

Situată în U.T.R. 9.

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- tipurile de subzone funcționale

- ISa** – subzona instituții administrative
- ISi** – subzona instituții de învățământ și educație
- ISc** – subzona instituții de cultură
- ISs** – subzona unități sănătate
- IScu** – subzona instituții de culte
- ISco** – subzona unități comerciale
- ISsr** – servicii
- ISss** – subzona servicii sănătate
- ISt** – subzonă unități turism
- P** – parc public
- Pa** – agrement
- Pva** – spațiu verde amenajat
- Ps** – teren de sport
- Pp** – perdele de protecție

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- instituții publice reprezentative, servicii , comerț
- Funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului.

Funcțiune recreativă: sport, amenajări sportive jocuri pentru copii agrement, odihnă în aer liber, promenadă.

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)
- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

- instituții, servicii și echipamente publice
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- plantații decorative și spații pentru odihnă
- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite
- parc, teren de sport

- construcții și amenajări pentru practicarea sportului și activități de agrement
- parcaje la sol și multietajate;

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu obținerea în prealabil a avizelor de specialitate
- construcții socioculturale compatibile cu zona, dar nu mai mult de 10% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobării legale
- amenajarea și reamanejarea zonelor pentru sport cu condiția elaborării P.U.D.
- pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozități de materiale refolosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite
- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate
- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației
- depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Condițiile de orientare pentru construcțiile de cult sunt date de specificul cultului.

Expozițiile, bibliotecile, centrele și complexele culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă 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.

Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- 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 sud, sud-est, sud-vest.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât 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 pereții 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 o 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.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea distanțelor față de axul drumurilor, conform legii (drum național 13,00 m, drum județean 10 m, drum comună 9 m).

Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 m față de drumul național, 24,00 m în cazul drumurilor județene și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația S.N.C.F.R.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor înscrie în regimul de aliniere existent

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 13 m față de axul drumului național, 12 m față de axul drumului județean și nu mai puțin de 10 m față de axul drumului comună

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.

- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație de zona rezidențială, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu:

- 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 principală 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.

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.

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.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire 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 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

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 minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

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 obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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 minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Art. 14 -accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să se evite producerea gheții pe trotuare
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 - parcelare

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **500 mp**, cu un front la stradă de minim 20,00 metri

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă admisă este de 15,00 m, P+ 3+M

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al acestora se va face respectând arhitectura inițială, dacă aceasta este una de calitate

- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor

- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 20 – procentul de ocupare a terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,5.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 - parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 30% pentru sedii de prefecturi sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

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 clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile de muzee și expoziții, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile de biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe și creșe speciale pentru copii câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

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.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) necesitatea realizării unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

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 construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

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.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

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.

Art. 22 – spații verzi

Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

Pentru creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Art. 23 - Împrejmuri

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale;
- împrejmuirile se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național, **12,00** metri față de axul drumurilor județene și la **10,00** metri față de axul drumurilor comunale.

M2 – ZONĂ MIXTĂ – INSTITUȚII ȘI SERVICII/ INDUSTRIE/DEPOZITARE PROPUȘĂ

Situată în U.T.R. 10 și 25

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

- unități de industrie mică, industrie alimentară construcții, depozitare
- activități economice nepoluante
- unități instituții și servicii

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- unități industriale și depozitare de tip industrial
- unități industriale de mică industrie și industrie alimentară
- unități instituții și servicii

Atr. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente
- instituții publice și alte servicii compatibile
- gospodărie comună
- circulații carosabile și pietonale
- staționarea autovehiculelor (garaje, parcaje)
- spații verzi, perdele de protecție.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Atr. 4 – utilizări admise

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- sedii de companii și firme
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine
- depozitare en-gros
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare
- instituții, servicii și echipamente publice
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- instituții, servicii și echipamente publice
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren ($S_{max}=3000$ mp ADC – **1500** mp suprafață vânzare per unitate și / sau amplasament);
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu avizul autorității competente
- construcții aferente activităților agricole
- depozite cereale, nutrețuri
- clădiri necesare creșterii animalelor
- dispensar veterinar
- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, având în general mărimi mijlocii
- unități zootehnice
- unități depozitare
- accese pietonale și carosabile
- perdele protecție.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul.

Art. 7 – interdicții permanente

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- se interzice amplasarea locuințelor și a serviciilor aferente locuirii.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- conform necesităților impuse de fluxul tehnologic sau activitatea propusă.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum județean 20 m, drum comunal 18 m).

Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 m la drumul național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – amplasarea față de căi ferate în administrația S.N.C.F.R.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome S.N.C.F.R. și al Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- retragerile de la aliniamente vor fi de min. 10,00 m
- dacă obiectivele se realizează cu acces din DJ, DC, ele se vor retrage respectând zonele de protecție a drumurilor respective.

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **M2**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,90 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula aceasta sarcină

- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.

- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private
- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii
- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu
- se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Art. 14 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- procesele tehnologice specifice impun restul echipărilor edilitare.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară public se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 - parcelare

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20 ,00** metri
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 20 – procentul de ocupare a terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,5.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 – parcaje

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

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.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 m.

Art. 22 – spații verzi

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Art. 23 - împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale.

M3 – ZONĂ MIXTĂ –INDUSTRIE/DEPOZITARE/ UNITĂȚI AGRICOLE PROPUȘĂ

Situată în U.T.R. 10

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

- unități de industrie mică, industrie alimentară construcții, depozitare
- activități economice nepoluante
- agricultură, creștere animale

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- unități industriale și depozitare de tip industrial
- unități industriale de mică industrie și industrie alimentară
- unități de depozitare
- unități economice

- unități agricole, creștere animale

Atr. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente
- instituții publice și alte servicii compatibile
- gospodărie comună
- circulații carosabile și pietonale
- staționarea autovehiculelor (garaje, parcaje)
- spații verzi, perdele de protecție.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Atr. 4 – utilizări admise

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- sedii de companii și firme
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine
- depozitare en-gros
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- construcții aferente activităților agricole
- depozite cereale, nutrețuri
- clădiri necesare creșterii animalelor
- dispensar veterinar
- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, având în general mărimi mijlocii
- unități zootehnice
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei

- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren ($S_{max}=3000$ mp ADC – **1500** mp suprafață vânzare per unitate și / sau amplasament);

- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului
- clădiri necesare creșterii animalelor – cu respectarea Ord. Ministerului Sănătății 119/2014

- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, având în general mărimi mijlocii

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul.

Art. 7 – interdicții permanente

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați

- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- se interzice amplasarea locuințelor și a serviciilor aferente locuirii.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- conform necesităților impuse de fluxul tehnologic sau activitatea propusă.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum județean 20 m, drum comunal 18 m).

Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 m la drumul național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – nu este cazul

Art. 11 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- retragerile de la aliniamente vor fi de min. 10,00 m

Art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **M1**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,90 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula aceasta sarcină

- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.

- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private

- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii

- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu

- se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Art. 14 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri

proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- procesele tehnologice specifice impun restul echipărilor edilitare.

Art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară public se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 17 - parcelare

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20 ,00** metri
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice

Art. 19 – aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 20 – procentul de ocupare a terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,5.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuriri

Art. 21 – parcaje

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

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.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 m.

Art. 22 – spații verzi

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Art. 23 - împrejurimi

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejurimi de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale.

ZPM – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE
--

În interiorul zonei de protecție a monumentelor "Casa Rosetti" Cod BC-II-a-A-00805.01 și Parc Cod BC-II-m-A-00805.02, amplasate în localitatea Căiuți se găsesc șapte tipuri de zone funcționale și anume: zona de locuințe și funcțiuni complementare, zona de instituții și servicii, zona spații verzi, zonă teren agricol, zonă industrie și depozitare și zonă căi de comunicație rutieră și feroviară.

În interiorul zonei de protecție a monumentului Biserica de lemn "Sfântul Nicolae" amplasat în localitatea Pralea Cod BC-II-a-B-00882 se găsesc, în intravilan următoarele tipuri de zone funcționale: zona de locuințe și funcțiuni complementare, zonă teren arabil zonă gospodărie comunală (cimitir), zonă căi de comunicație rutieră. În extravilan există funcțiunea de teren agricol.

În interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură mai sus menționate se instituie conform legii 350/2001, art. 47, al. 3, lit. B, interdicție temporară de construire până la realizare P.U.Z. zonă de protecție a monumentelor.

Până la întocmire și arpobare P.U.Z. în zonele de protecție a monumentului se reglementează următoarele:

A. REGLEMENTĂRI GENERALE DE UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Categoriile de utilizări funcționale admise

- locuire
- instituții și servicii
- gospodărie comunală
- spații verzi

b. Utilizări admise

- instituții și servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- lăcașuri de cult
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

c. Utilizări admise cu condiționări

- sunt permise, doar cu avizul Ministerului Culturii sau a Serviciului public deconcentrat următoarele lucrări:

- modernizări, reparații drumuri
- modernizări, reparații, extinderi rețele tehnico-edilitare
- reparații, mansardări clădiri existente
- întreținere, extindere spații verzi

d. Utilizări interzise

- se interzic următoarele lucrări:
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

B. REGLEMENTĂRI GENERALE CE SE VOR PRELUA ȘI DETALIA ÎN PUZ ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

a. Caracteristicile parcelelor

- autorizarea executării parcelării, în baza prezentului regulament se va face cu respectarea regulilor de parcelare specifice fiecărei utilizări funcționale în parte.

b. Modul de ocupare și de utilizare al parcelelor – amplasarea clădirilor pe parcelă

- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3,00 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri și nu mai mult de 40 m față de aliniament
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- amplasarea clădirilor față de aliniament
- în situația în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se intenționează să se construiască), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate
- în situația cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 4,00 m față de aliniament
- pentru parcelele de colț, retragerea se va face respectând ambele aliniamente
- garajele se vor retrage cu minim 6,00 m față de aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism

c. Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în

caracterul general al zonei ;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- fațadele clădirilor vor avea culori pastelate. Se interzic culorile stridente.

- pentru funcțiunea de locuință se recomandă utilizarea materialelor durabile

respectiv - betoane și cărămidă, protecția termică este necesar a se realiza cu polistiren și vată minerală iar tâmplăriile realizate cu PVC și geam termopan.

ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. Circulații și accese

Accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- 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 supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă 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 supralărgiri 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 parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă 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; supralărgiri 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

- 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 obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

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

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

b. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

c. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public

– se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

d. Spații libere și plantate

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

Înălțimea vegetației nu va împiedica vizibilitatea în zona monumetului.

e. Împrejmuiri

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale.

CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. Înălțimi admise

Înălțimea clădirilor se va stabili în funcție de funcțiunea acestora și de amplasamentul ei raportat la distanța față de monument. Înălțimea clădirilor nu va împiedica vizibilitatea monumetului.

b. Aspectul exterior

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al acestora se va face respectând arhitectura inițială, dacă aceasta este una de calitate

- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor

- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

a. Procent maxim de utilizare a terenului

Pentru zona de locuințe

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=35%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=1,1.

Pentru zona de instituții și servicii
(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,00.

Pentru zona de gospodărie comunală
(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,5.

SPAȚII PUBLICE

Piețele / piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

În interiorul zonei de protecție a monumentului se găsesc cinci tipuri de zone funcționale și anume: zona de locuințe și funcțiuni complementare, zona de instituții și servicii, zona spații verzi și zona de drumuri situate în intravilan, zonă teren agricol în extravilan.

TA – TERENURI AGRICOLE

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

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

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- teren agricol

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- echipări tehnico-edilitare
- infrastructură transport
- îmbunătățiri funciare.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 - utilizări permise

- anexe ale exploatațiilor agricole
- pajiști
- fânețe
- pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere
- reparații, retehnologizări, modernizări unități agricole / ferme
- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- infrastructură de transport rutier, feroviar sau aerian
- lucrări de îmbunătățire funciară

Art. 5 - utilizări permise cu condiții

- Ferme și unități zootehnice noi, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun
- Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:
 - (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
 - (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)

- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
- (e) terenul va fi înscris în registrul agricol
- (f) exploatarea agricolă va fi înregistrată juridic
- (g) în cadrul exploatarei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatarei agricole.

Art. 6 – interdicții temporare

Se instituie interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47 alineatul 3. în zona de protecție a monumentului Biserica de lemn "Sfântul Nicolae" BC-II-m-B-00882, localitatea Pralea.

Art. 7 – interdicții permanente

- nu este cazul.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- nu este cazul

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

- se vor respecta zonele de protecție ale drumurilor stabilite prin prezenta documentație, amplasările cu acces direct DN, DJ sau DC se vor face pe baza avizului organelor competente.

Art. 10 - amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu min. 6,00 m.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- se vor respecta prevederile codului Civil și specificațiile din avizul Unității de Pompieri

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- se vor asigura accese din drumurile publice existente

Art. 13 – accese pietonale

- conform necesităților impuse de funcțiunea propusă

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatareilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatareilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare – conform P.U.G.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 – parcelare

- Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatarei agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

Art. 17 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P+1.

Art. 18 - aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

Art. 19– procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren aferent parcelei dedicată anexelor)

POT_{max}=10%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=0,3.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 – parcaje

- staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor
- se vor prevedea locuri de parcare, garare ale utilajelor, mașinilor agricole conform cu necesitățile și normativee în vigoare.

Art. 21 – spații verzi

- se vor prevedea spații verzi amenajate în proporție de 2% din parcela aferentă anexelor

Art. 22 - împrejurimi

- conform necesităților.

TF – TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite din extravilan - TF, sunt delimitate conform planșei nr.1 ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei Căiuți și se supun art. 5 din RGU.

Se vor aplica prevederile Codului Silvic.

Art. 1. - (1) Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră și neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990 sau incluse în acestea ulterior, în condițiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier național.

(2) Potrivit alin. (1), fondul forestier național include:

- a) pădurile;
- b) terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;
- c) terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;
- d) terenurile care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantaje și culturi de plante-mamă;
- e) terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de rachită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
- f) terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;
- g) terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fâzănerii, păstrării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, drumuri și căi forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier;
- h) iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice;
- i) perdelele forestiere de protecție;
- j) jnepenișurile;
- k) pășunile împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.

(3) Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.

Art. 2. - (1) Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

(2) Termenul pădure include:

- a) pădurile cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, precum și cele incluse ulterior în acestea, în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) jnepenișurile;
- d) pășunile împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.

Art. 6. - (1) Fondul forestier național este supus regimului silvic.

Art. 7. - (1) După forma de proprietate, fondul forestier național poate fi:

- a) fond forestier proprietate publică a statului;
- b) fond forestier proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;
- c) fond forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- d) fond forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Fondul forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale cuprinde pășunile împădurite, incluse în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, care, prin efectul prezentului cod, se includ în fondul forestier național.

(3) Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București.

(4) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.

Conform **art. 37** din Codul Silvic pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

- a) necesare explorării și exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale;
- b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local. În înțelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuințele individuale și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier proprietate publică;
- c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

TH– TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
--

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel în albiile râurilor sau pe malul acestora de pe teritoriul comunei Căiuți va trebui să țină seama de prevederile Legii apelor nr. 107/1996 Anexa 2, de art. 7 din RGU, cap. II pct. (4.5) din RLU și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă “Apele Române”.

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă “Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

- pârauri, râuri existente situate pe teritoriul administrativ în extravilan.

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- ecologică – ameliorare a microclimatului
- combaterea poluării aerului
- recreativă – sport, agrement, odihnă în aer liber.

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- echipări tehnico-edilitare
- parcuri, grădini publice
- spații verzi plantate
- infrastructură transport
- îmbunătățiri funciare.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 - utilizări permise

- construcții/lucrări pentru întreținere/îmbunătățirea/completarea amenajărilor hidrotehnice existente;
- amenajărilor hidrotehnice noi;

- lucrări pentru amenajarea/plantarea zonelor de protecție necesare a fi prevăzute de-a lungul cursurilor de apă, conform Legii apelor 107/1996;
- lucrări de salubritatea cursurilor apelor; - amenajări ale circulației pietonale aferente;
- agrementarea cu mobilier urban;
- crearea de oglinzi de apă și fântâni decorative.

Art. 5 - utilizări permise cu condiții

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel în albiile râurilor sau pe malul acestora de pe teritoriul comunei va trebui să țină seama de prevederile Legii apelor nr. 107/1996 Anexa 2, de art. 7 din RGU, și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă “Apele Române”.

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă “Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- construcții/amenajări cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei;
- funcțiuni care pot conduce la deteriorarea calității apelor (de suprafață și subterane) sau la poluarea aerului și solului;
- deversări de ape reziduale;
- lucrări, care prin natura lor, pot provoca alunecări de teren, surpări, afectează stabilitatea solului (tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții) sau modifică echilibrul pânzei freatice;
- construcții definitive în cadrul zonelor de protecție a digurilor sau a cursului apei, în afara celor permise prin Legea nr. 107/1996.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Se vor respecta necesitățile tehnice, normele specifice și propunerile proiectelor de specialitate.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

Aspectul exterior al construcțiilor nu trebuie să afecteze prin volumetrie, dimensiuni și aspect peisajul natural sau amenajat în care se amplasează.

TC – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE
--

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

- **TCc** – terenuri ocupate cu căi de comunicație rutieră
- **TCf** -terenuri ocupate cu căi de comunicație feroviară

Art. 2 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- echipări tehnico-edilitare
- infrastructură transport.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 - utilizări permise

- Căi de comunicație rutieră
- Căi de comunicație feroviară
- Construcții și amenajări specifice activităților feroviare.
- Lucrări pentru protecția împotriva poluării
- Spații verzi

- Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Art. 5 - utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor ecologice de construcții și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice sau căi ferate în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Autorizația de construire pentru orice construcție sau amenajare permisă în zonele de protecție ale căilor rutiere și feroviare existente și propuse se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizului organismelor abilitate.

Art. 6 - utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

TN- TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri neproductive care prezintă expuneri la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărâre de Consiliul Județean, conform Legii 575/2001- PATN Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.

CAP. VI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru o mai bună operativitate în folosirea **Regulamentului local de urbanism** și urmării prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus s-a împărțit în unități teritoriale de referință – U.T.R.-uri.

Fiecare U.T.R. în parte a fost delimitat pe baza următoarelor criterii:

- Funcțiune dominantă;
- Limite cadastrale și naturale;
- Axele străzilor principale, și cuprinde prescripții de construibilitate specifice zonelor și subzonelor funcționale.

Pentru ușurință, prescripțiile prevăzute pentru fiecare U.T.R. sunt precedate de reprezentarea sa grafică, extrasă din planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, din partea desenată a documentației de urbanism (planșa U6).

Comuna Căiuți este alcătuită din următoarele unități teritoriale de referință (UTR):

Localitatea Căiuți :

UTR 1 - ZONA CENTRALĂ ZC

UTR 2 - TRUP A ZONA DE LOCUINȚE Lr

UTR 3 - în TRUP A ZONĂ INDUSTRIE/DEPOZITARE ID

**UTR 4 - TRUP B ZONĂ INDUSTRIE/DEPOZITARE ID și
ZONĂ AGROZOOTEHNICĂ Az**

UTR 5 - TRUP C ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ GCth

UTR 6 - TRUP D ZONĂ DE LOCUINȚE Lr

UTR 7 - TRUP E ZONĂ AGROZOOTEHNICĂ – FERMĂ PISCICOLĂ Ap

Localitatea Popeni:

UTR 8 - TRUP A ZONĂ DE LOCUINȚE Lr

UTR 9 - în TRUP A POPENI ZONA MIXTA M1

UTR 10 - în TRUP A ZONĂ INDUSTRIE/DEPOZITARE ID

UTR 11 - în TRUP A ZONĂ MIXTĂ M2

UTR 12 - TRUP B ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ GCth

și AGREMENT

UTR 13 - TRUP C ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ GCth

UTR 14 - TRUP D ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ GCth

UTR 15 - TRUP E ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ GCth

Localitatea Blidari

UTR 16 - TRUP A ZONĂ DE LOCUINTE Lr

UTR 17 - TRUP B ZONĂ AGROZOOTECNICĂ Az

Localitatea Pralea

UTR 18 - TRUP A ZONĂ DE LOCUINTE Lr

UTR 19 - TRUP B ZONĂ AGREMENT PA

UTR 20 - TRUP C ZONĂ DE LOCUINTE Lr

UTR 21 - TRUP D ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII IScu

Localitatea Mărcești

UTR 22 - TRUP A MĂRCEȘTI ZONĂ DE LOCUINȚE Lr

Localitatea Florești

UTR 23 - TRUP A ZONĂ DE LOCUINȚE Lr

UTR 24 - TRUP B ZONĂ DE LOCUINȚE Lr

Localitatea Vrânceni

UTR 25 - TRUP A ZONĂ DE LOCUINȚE Lr

UTR 26 - TRUP B ZONĂ DE LOCUINȚE Lr

Localitatea Heltiu

UTR 27 - TRUP A ZONĂ DE LOCUINȚE Lr

Localitatea Boiștea

UTR 28 - TRUP A ZONA DE LOCUINȚE Lr

Întocmit ,
Arh. Catrinel Lefter



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lefter".