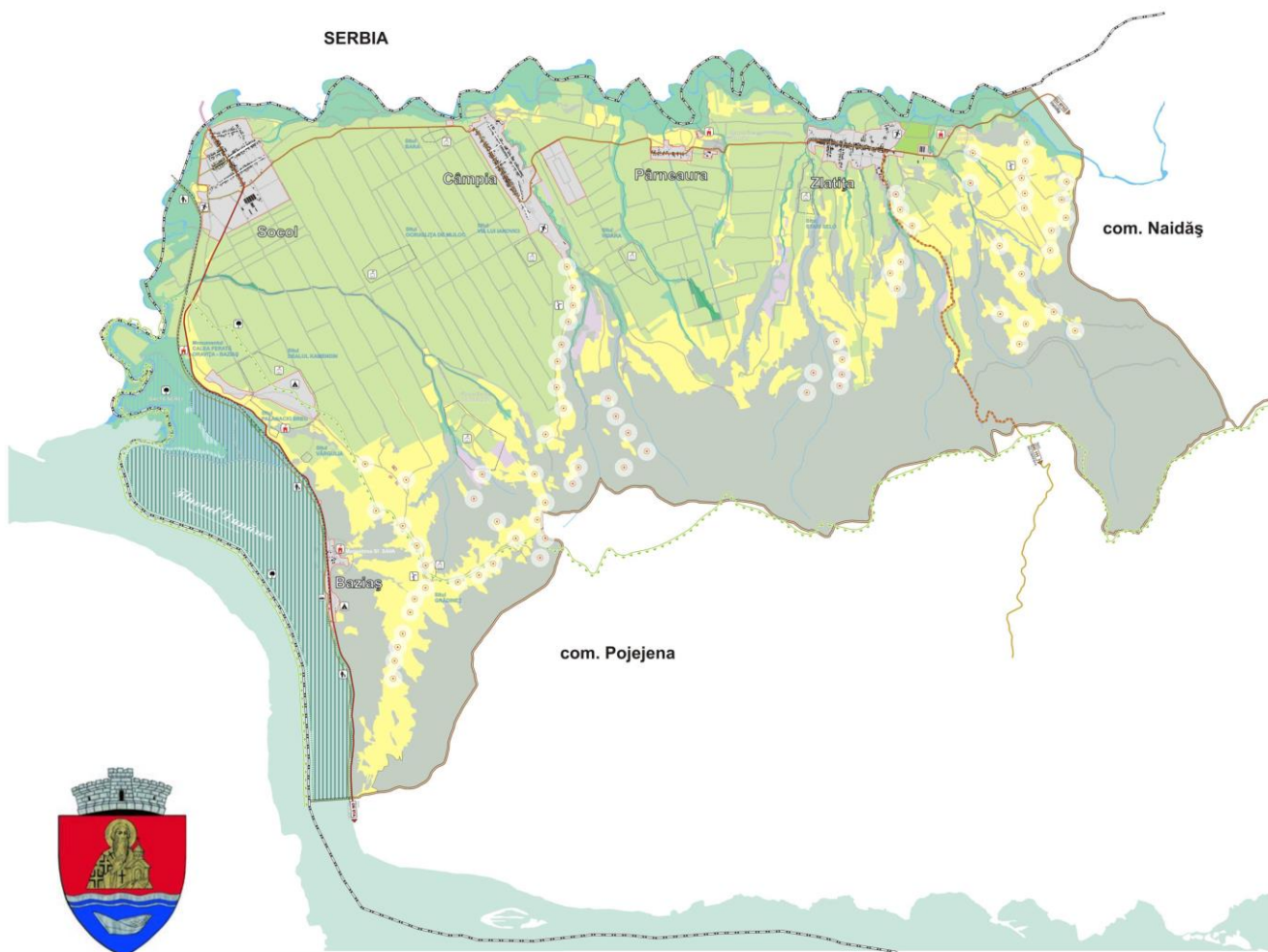


Regulament local de urbanism



S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul. Ferdinand I, nr.8
510 114, Alba Iulia, jud. Alba
J01/260/1997
CUI RO 9479480
Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-mail: capitel_proiect@yahoo.com



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**comuna SOCOL
jud. CARAȘ SEVERIN**

Proiect nr. 06 / 2011

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL SOCOL
Str. Principală, nr. 126, Socol,
jud. CARAȘ-SEVERIN

PROIECTANT GENERAL: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul Ferdinand I, nr.8, Alba Iulia, Jud. Alba
Arh. Barbieri Marius

COLECTIV DE ELABORARE:

Sef proiect: arh. MARIUS BARBIERI
Elaborare documentații: arh. MARIUS BARBIERI
urb. ALEXANDRU DAMIAN
urb. LAURA NĂSUI

noiembrie 2011

Cuprins

I. DISPOZITII GENERALE.....	3
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI SOCOL	6
III. ZONIFICAREA TERITORIULUI.....	9
IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ŞI SUBZONE FUNCTIONALE	10
V. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ (U.T.R.) ŞI PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU FIECARE LOCALITATE APARTINĂTOARE COMUNEI.....	29
[▲] Unități Teritoriale De Referință (U.T.R.) Şi Prevederile Regulamentului Local De Urbanism Pentru localitatea Socol.....	29
[▲] Unități Teritoriale De Referință (U.T.R.) Şi Prevederile Regulamentului Local De Urbanism Pentru localitatea Baziaş.....	52
[▲] Unități Teritoriale De Referință (U.T.R.) Şi Prevederile Regulamentului Local De Urbanism Pentru localitatea Câmpia	69
[▲] Unități Teritoriale De Referință (U.T.R.) Şi Prevederile Regulamentului Local De Urbanism Pentru localitatea Pârneaura	86
[▲] Unități Teritoriale De Referință (U.T.R.) Şi Prevederile Regulamentului Local De Urbanism Pentru Pentru localitatea Zlatița	94

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. COMUNA SOCOL

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. AL COMUNEI SOCOL

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei *SOCOL* însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în localitățile comunei, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 524 / 1996.

1.2. a. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul administrativ al comunei *SOCOL*. Se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, aprobat cu nr. _____ din data de _____.

1.2. b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

1.3. Prevederile actualului regulament sunt valabile pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local.

1.4. Prin prezentul regulament se stabilesc zonele din teritoriu care pot fi construite pe baza unor P.U.Z.–uri sau P.U.D.–uri aprobate conform legii.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Județeană de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

În cazul unor investiții de anvergură a căror realizare nu contravine Regulamentului General de Urbanism și prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului județului CARAȘ-SEVERIN, se vor putea propune modificări și în ceea ce privește zonificarea și implicit limitele intravilanului. Aceste modificări vor trebui formulate într-un *Plan Urbanistic Zonal*, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.

Suprafețele nou introduse în intravilan se vor sistematiza prin Planuri urbanistice zonale.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele masuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- OUG 7/2011 - modificare completare Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului CARAȘ-SEVERIN;
- Lege 46/2008 privind Codul Silvic;
- HG 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- HG 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- HG 1286/2004 privind aprobarea Planului general de masuri preventive pentru evitarea și reducerea efectelor inundațiilor,
- Ordin 62/N/1998, 19,0/288/1998, 955/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe ;
- Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 293/2002 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 93/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 73/2000 privind Fondul pentru mediu;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001 ;
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean,**

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul cuprinde norme obligatorii pt. autorizarea executării construcțiilor pt. orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei *SOCOL*, jud. *CARAȘ-SEVERIN*.

Intravilanul comunei *SOCOL* cuprinde cinci localități, având urmatorul număr de trupuri de intravilan:

Nr.	Localitate	Nr. trupuri
1.	Resedinta de comuna – Socol	3
2.	Localitatea Baziaș	6
3.	Localitatea Câmpia	3
4.	Localitatea Pârneaura	3
5.	Localitatea Zlatița	4

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele de reglementări urbanistice va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate pe elemente geografice, cadastrale și administrative.

3.3. Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, pe baza cărora se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. În cadrul localității, se vor delimita unități teritoriale de referință (**U.T.R.**), care sunt o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Fiecare trup al intravilanului va corespunde unuia sau mai multor U.T.R.-uri.

Nr.	Localitate	Nr. U.T.R.-uri
1.	Resedinta de comuna – Socol	23
2.	Localitatea Baziaș	20
3.	Localitatea Câmpia	16
4.	Localitatea Pârneaura	8
5.	Localitatea Zlatița	15

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI SOCOL

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

4.1 Funcțiunea principală a extravilanului comunei este de teren ocupat de păduri, teren agricol și pășuni. Folosițele terenului din extravilan sunt evidențiate în planșa **Încadrare în Teritoriu**. Modificarea acestor suprafețe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol sau delimitarea de noi zone optime pentru amplasarea de instalații de producere a energiei alternative.

În anul 2010 bilantul teritorial al folosiței terenurilor din teritoriul administrativ propus conform P.U.G. este următorul:

Teritoriul administrativ al unitatii de baza	Categorია de folosinta - ha						Total
	Agricol	Neagricol					
		Paduri (extravilan)+zone verzi (intravilan)	Ape	Cai de comunicatie rutiera	Curti, constructii	Neproduciv	
Extravilan	3163,35	347,25	64,77	393	-	61	4029,37
Intravilan propus	-	8,75	4,23	15	257,65	-	285,63
Total	3163,35	356	69	408	257,65	61	4315
% din total	73,30	8,25	1,60	9,49	5,96	1,40	100,00

Sursa: Direcția județeană de Statistică Caraș-Severin și datele rezultate din actualul PUG

4.2. Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai cu următoarele funcțiuni:

- Adăposturi temporare pentru animale;
- Anexe gospodărești la exploatațiile agricole;
- Spații de depozitare temporară a recoltelor și utilajelor agricole;
- Rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație existente.

4.3 Nu se admit construcții pe terenurile agricole din clasa I și II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

4.4. Este interzisă executarea construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră și în zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

4.5. Extinderea intravilanului comunei Socol pe terenurile din extravilan se realizează în următoarele scopuri:

- pentru extinderea zonei de locuit;
- pentru asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltării unor activități economice;
- pentru valorificarea unor zone cu potențial turistic;

d) pentru realizarea unor rețele tehnico-edilitare.

Zonele de extindere a intravilanului sunt marcate pe planșele desenate de Situație Existentă aferente fiecărei localități, delimitarea acestora realizându-se în zonele cu cel mai mare potențial de dezvoltare al localităților respective și urmărind tendințele actuale de dezvoltare.

4.6. Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și/sau antropice protejate prin prezentul regulament este interzisă. În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcții numai după eliberare de sarcină arheologică.

4.7. Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți etc.), cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

4.9. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în Planul de Încadrare în Teritoriu al comunei Socol a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt **căile de comunicație**: deschiderea și lărgirea drumurilor, modernizarea acestora, lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.), precum și lucrările aferente rețelelor edilitare.

4.9.1. Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților rurale.

4.9.1.1. Prin **străzi**, se înțețeg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundătură, ulița, etc.

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

4.9.1.3. Străzile din localitățile rurale au următoarele funcții și caracteristici:

– **străzi principale** – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;

– **străzi secundare** – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;

4.9.1.4. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

4.9.1.5. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile rurale se avizează de către administratorul acestora.

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

b) instalațiile pentru protecția mediului: regularizări, zone prevăzute pentru împăduriri, zone de protecție a surselor de apă etc;

Funcțiunea principală a localității Socol este locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația acesteia. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor săi actuali cât și a generațiilor viitoare.

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și/sau antropice protejate prin prezentul regulament și Plan Urbanistic General este interzisă. Se vor realiza studii istorice pentru fiecare monument în care să se regăsească relațiile de vecinătate, accese auto și pietonale, interdicții de construcție, regim de înălțime, POT, CUT și stiluri de arhitectură admise.

4.10. Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate, terenuri cu umiditate ridicată fără risc de inundație etc.) vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

4.11. Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea solului, aerului,

apei etc.) vor putea fi amplasate numai în zonele funcționale ale unităților agricole și industriale, care vor fi amplasate conform pieselor desenate la limitele intravilanului localităților, în trupuri independente sau în zone optime pentru amplasarea acestui tip de funcțiuni .

4.12. Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin etc.)
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultura, sport, administrație publică;
- zonele de protecție sanitară, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive;
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare.

4.13. Se interzice amplasarea, pe terenurile aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică aparținând domeniului public, a obiectivelor cu alte funcțiuni.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE

Zonificarea funcțională a intravilanului localității Socol cuprinde următoarele zone:

Zone Construite Protejate (ZCP)

- a) **Zona centrală și alte funcțiuni complexe de interes public (C);**
- b) **Zona rezidențială cu clădiri (L.M.):**
 - Localitățile prezintă în cadrul zonei rezidențiale două subzone:
 - ▲ Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural (L.M.d);
 - ▲ Subzona rezidențială care necesită intocmirea de P.U.Z.-uri (L.M.a.);
- c) **Zonă mixtă – rezidențială și turistică în clădiri izolate, de înălțime mică (M.T.L.);**
- d) **Zonă mixtă - rezidențială și de servicii , formată clădiri de înălțime mică P – P+2 (M.);**
- e) **Zonă cu destinație specială (S.)**
- f) **Zonă de gospodărie comunală, cimitire (G.C.);**
 - ▲ Subzona cimitirelor (G.C.C.);
 - ▲ Subzona gospodăriei comunale (G.C.G);
 - ▲ Subzona ansamblurilor istorice protejate (G.C.I.);
- g) **Zona pentru instituții publice și servicii de interes general (I.S.) cu subzonele:**
 - ▲ Subzona construcții de învățământ și cultură I.S.e.d;
 - ▲ Subzona institutii de cult I.S.c.
- h) **Zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție (P);**
- i) **Zonă curs de apă (V);**
- j) **Zonă industrială (I);**
- k) **Zonă construcții pentru turism și agrement (C.T.A.);**
- l) **Zona unităților agricole (A.);**
- m) **Zonă pentru căi de comunicație (C.C.)**
 - ▲ Subzona căilor de comunicație feroviară și construcții aferente (C.C.b.);
 - ▲ Subzona căilor de comunicație navală și amenajări aferente (C.C.n.);
- n) **Zonă camping (T.C.);**
- o) **Zonă de agrement cu dotări specifice (A.D.S.);**

În cadrul zonelor și subzonelor funcționale se determină, prin planșa anexată la Regulamentul Local de Urbanism, unități teritoriale de referință (U.T.R.).

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

ZCP - Zone construite protejate

- Lista monumentelor (2010) clasate la data elaborării prezentului regulament:

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
253	CS-I-s-B-10875	Așezare fortificată	sat SOCOL; comuna SOCOL	"Palanacki Breg" la 2,5 km SE de sat	Latène, Cultura geto-dacică
363	CS-II-s-A-10949	Situl "Calea ferată Baziaș-Oravița-Anina", cu componente de artă inginerescă și arhitectură	***	Iam, Milcoveni, Bârțiște, Vrâniuiș, Răcășdia, Oravița, Brădișoru de Jos, Dobrei, Lișava, Ciudanovița, Gârțiște, Anina	1847 - 1863
364	CS-II-a-A-10949.01	Porțiunea de cale ferată Baziaș-Oravița - 34,5 km (viaduct, 7 poduri, 17 podețe)	***	Iam, Milcoveni, Bârțiște, Vrâniuiș, Răcășdia, Oravița	1847 - 1854
412	CS-II-a-A-10972	Mănăstirea sârbească "Sf. Sava"	sat BAZIAȘ; comuna SOCOL	În centrul localității, cu acces din DN 57B	sec. XVIII
413	CS-II-m-A-10972.01	Biserica sârbească "Sf. Sava"	sat BAZIAȘ; comuna SOCOL	În centrul localității, cu acces din DN 57B	1774
414	CS-II-m-A-10972.02	Chilii (ruine)	sat BAZIAȘ; comuna SOCOL	În centrul localității, cu acces din DN 57B	sec. XVIII
415	CS-II-m-A-10972.03	Zid de incintă	sat BAZIAȘ; comuna SOCOL	În centrul localității, cu acces din DN 57B	sec. XVIII
727	CS-II-m-B-11187	Biserica "Sf. Sava" a fostei Mănăstiri sârbești Zlatița	sat PÂRNEAURA; comuna SOCOL		sec. XVI, reclădită 1760 - 1770
807	CS-II-m-B-11229	Biserica sârbească Cusici	sat ZLATIȚA; comuna SOCOL	La intrarea dinspre Lescovița spre Zlatița, în partea dreaptă a șoselei	sf. sec. XV

- Pe baza concluziilor și recomandărilor Planului Urbanistic General, cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 este delimitată și insuită Zona Construită Protejată. Aceasta este subîmpărțită în Unități Teritoriale de Referință.
- Pentru Zona Construită Protejată se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
- Suprafața minimă pentru care se va întocmi PUZCP este Unitatea Teritorială de Referință. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU (Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism) și a DJCCPCN (Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național).
- Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului regulament, cu avizul DJCCPN.
- Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal în interiorul Zonei Construite Protejate, anterior aprobării unui Plan Urbanistic Zonal pentru zone construite protejate (PUZCP) este interzisă.
- Pe baza concluziilor și recomandărilor Planului Urbanistic General, clădirile din interiorul Zonei Construite Protejate au fost clasate în categorii valorice și marcate ca atare în planșa "Obiective de Patrimoniu". Pentru obiectivele de patrimoniu, prezentate în articolul (21) de mai sus, se instituie următoarele reglementări:
 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice

republicată în anul 2010 (intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific, conform legii).

- Pentru restul clădirilor cuprinse în Zona Construită Protejată se instituie următoarele reglementări: clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice.
- Anexele prezentului regulament cuprind lista imobilelor din categoriile a și b.
- În interiorul zonelor de protecție arheologică, se va obține în mod obligatoriu avizul DJCCPCN, prin care se va impune, după caz, funcție de locația, tipul și suprafața lucrărilor de construire propuse, evaluarea, supravegherea sau cercetarea arheologică preventivă.
- Se recomandă ca organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu DJCCPCN.

ZCP – ZONE CONSTRUITE PROTEJATE – ANSAMBLURI URBANE ȘI MONUMENTE ISTORICE

Reguli particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de ansambluri urbane și monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2010

Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul Ansamblurilor Urbane Protejate și parcelelor Monumentelor Istorice.

Extras din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

Monumentele istorice se clasează astfel:

- a) în grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală;*
- b) în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.*
- *Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.*
- *Autoritățile publice locale competente vor include în planurile urbanistice și în regulamentele aferente zonele de protecție delimitate*
- *În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.*
- *Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.*
- *Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.*
- *Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.*
- *Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin lege.*
- *Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.*

Intervenții asupra monumentelor istorice

- *Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.*
- *În sensul prezentei legi 422/2001, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:*
 - *toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;*
 - *executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;*
 - *amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;*
 - *schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;*
 - *strămutarea monumentelor istorice;*
 - *amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.*
- *Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.*
- *Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național 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 cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, în condițiile legii.*
- *În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.*
- *Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigerea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.*

Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decopertate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.

1. ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC (C)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC CUPRINDE: dotări comerciale, administrative, de învățământ, cultură și locuințe.

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei centrale și a altor funcțiuni complexe de interes public este aceea de a adăposti și concentra dotările de interes public ale localității.

ARTICOLUL3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ÎN ZONA SUNT: locuire, spații comerciale, spații administrative, circulația pietonală și carosabilă, spațiile verzi și de agrement, echiparea edilitară.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

- Spații comerciale
- Funcțiuni administrative
- Unități bancare
- Servicii sociale
- Servicii nepoluante
- Sănătate
- Spații verzi
- Funcțiuni turistice
- Construcții de cult;
- Ateliere pt. desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;
- Unități de alimentație publică.

ARTICOLUL5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene se va obține avizul organelor competente.

ARTICOLUL6 – UTILIZĂRI INTERZISE: pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.

ARTICOLUL7 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUCȚIE: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice de detaliu sau zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

ARTICOLUL8 – INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE: nu se stabilesc interdicții definitive de construire pentru zonele centrale.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL9 – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul psihologic adecvat instituțiilor publice.

ARTICOLUL10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE A CONSTRUCȚIILOR ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

ARTICOLUL11 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT se va face de regulă retras față de acesta, pentru a permite amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția corectă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.D. sau P.U.Z.

ARTICOLUL12 – Construcțiile vor conserva structura morfospațială specific rurală, prin

amplasarea lor în regim compact.

ARTICOLUL13 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

ARTICOLUL14 – Toate construcțiile din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acesteia.

ARTICOLUL15 – Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de orice fel din zona centrală se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere.

ARTICOLUL16 – DIMENSIUNILE PARCELELOR pe care vor fi amplasate obiectivele vor fi stabilite prin P.U.D. sau P.U.Z.

ARTICOLUL17 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR va fi stabilită prin P.U.Z. sau P.U.G., dar va fi de maximum **P+2+M**. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. În caz excepțional se pot proiecta și construcții cu un regim de înălțime mai mare stabilit prin P.U.Z. cu planșe desfășurătoare de fațade.

ARTICOLUL18 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor din zona centrală.

ARTICOLUL19 – PALETA CROMATICĂ, CONFORMAREA FAȚADELOR ȘI AMPLASAREA GOLURILOR la construcțiile din zona centrală vor fi indicate prin P.U.Z. sau P.U.D. și vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale: porți și împrejmuiri de lemn, fațade cu goluri mici, șarpantă cu pante înalte.

ARTICOLUL20 – SPAȚIILE VERZI: În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață minimă stabilită prin Regulamentul General de Urbanism (min. 40%), care vor participa la agrementarea spațiului public.

ARTICOLUL21 – ÎMPREJMUIRILE: Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente sau din gard viu cu înălțimea de maximum **0,80 m**.

ARTICOLUL22 – ACCESELE ȘI CURȚILE DE SERVICIU, precum și parcajele care sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL23 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI în cadrul parcelelor care cuprind obiective de interes public din **zona centrală** va fi de maxim **70%**, iar în cadrul parcelelor care cuprind deja **locuințe**, de maxim **50%**. Coeficientul maxim de utilizare al terenului **C.U.T. Maxim=1,8**.

ARTICOLUL24 – Pentru zona centrală a localității Socol se **recomanda întocmirea unui PUZ**.

2. ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI (LM)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – Zona rezidențială cuprinde subzonele:

- Subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural (L.M.d);
- Subzona rezidențială care necesită întocmirea unui P.U.Z. (L.M.a)
- Subzona rezidențială cu clădiri înalte (**L.M.i**)

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei rezidențiale este aceea de locuire.

ARTICOLUL3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE admise în zona sunt: turism, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, circulație pietonală și

carosabilă, spații verzi de protecție, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997, culturi agricole în cadrul parcelei de locuit și construcții și amenajări de echipare edilitară.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim pentru P+1+M nivele;
- dotări de cultură și învățământ, sănătate;
- terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- camping-uri,
- spatii verzi;
- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim pentru LMd: P+1 nivele și pentru LMa: P+1+M;
- locuințe colective L.M.i. cu regim de înălțime de maximum P+4;
- construcții de cult;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;
- unități de alimentație publică și mărfuri industriale independente;
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

ARTICOLUL5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu.

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene și naționale se va obține avizul organelor competente.

Unde este necesar construcțiile vor fi realizate conform unor P.U.Z.-uri sau P.U.D. - uri aprobate pentru fiecare obiectiv.

ARTICOLUL6 – UTILIZĂRI INTERZISE: activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

ARTICOLUL7 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei (și în limitele de protecție ale rețelelor edilitare majore).

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL8 – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR DE LOCUIT FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

ARTICOLUL9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

ARTICOLUL10 – REGIMUL DE ALINIERE va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

ARTICOLUL11 – Construcțiile vor conserva structura morfospațială specifică localității, prin amplasarea lor în regim izolat, eventual cuplat și înșiruit în cazul locuințelor individuale și a construcțiilor de mai mică anvergură.

ARTICOLUL12 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

ARTICOLUL13 – Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la rețelele tehnico-dilitare (apa, canalizare) se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului, în momentul realizării acestora.

ARTICOLUL14 – Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

ARTICOLUL15 – Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu exista animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu se pot fermenta, se vor colecta printr-o instituție specializată.

ARTICOLUL16 – Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide va fi obligatorie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripții.

ARTICOLUL17 – DIMENSIUNILE PARCELELOR pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele:

- a) front la stradă de minimum 12 m lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR va fi de maximum **P+1** nivele pentru **LMD** și **P+1+M** nivele pentru **LMA**. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.

ARTICOLUL19 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR va fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale a localității.

ARTICOLUL20 – PALETA CROMATICĂ, CONFORMAREA FAȚADELOR ȘI AMPLASAREA GOLURILOR la construcțiile de locuit vor fi prevăzute în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

ARTICOLUL21 – SPAȚII VERZI: În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 50% care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

ARTICOLUL22 – ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE: Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la toate parcelele construite. Pentru fundături până la 50 m accesese carosabile vor avea o lățime de minimum **5,25 m**. Nu se admite realizarea de fundături mai lungi de 50 m.

ARTICOLUL23 – PARCAJELE necesare în zona de locuit vor fi realizate pe lot, fără ocuparea spațiului public.

ARTICOLUL24 – Pentru L.M.d. procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,9**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – constructii + amenajari existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =60% și C.U.T. maxim = 1,2.

3 ZONĂ MIXTĂ – REZIDENȚIALĂ ȘI TURISTICĂ ÎN CLĂDIRI IZOLATE, DE ÎNĂLȚIME MICĂ (M.T.L.)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei este rezidențiala și turistica.

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE admise în zona sunt: comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari (de preferință cai-pentru plimbări calare sau cu sania), conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997, culturi agricole în cadrul parcelei de locuit și construcții și amenajări de echipare edilitare.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL3 – UTILIZĂRI PERMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+2+M;
- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
- terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- construcții de cult;
- ateliere pt. desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;
- unități de alimentație publică și mărfuri industriale independente;
- strazi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu.

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene și naționale se va obține avizul organelor competente.

Toate construcțiile vor fi realizate conform unor P.U.Z.-uri sau P.U.D. -uri aprobate pt. fiecare obiectiv.

ARTICOLUL5 – UTILIZĂRI INTERZISE: activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

ARTICOLUL6 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice de detaliu sau zonele care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL7 – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR DE LOCUIT FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

ARTICOLUL8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

ARTICOLUL9 – REGIMUL DE ALINIERE va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. sau P.U.D. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum **3,00 m**.

ARTICOLUL10 – Construcțiile vor conserva structura morfospațială specific rurală, prin amplasarea lor în regim izolat, eventual cuplat în cazul locuințelor individuale și a construcțiilor de mai mică anvergură.

ARTICOLUL11 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL12 – Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în

momentul realizării acesteia. Sunt exceptate construcțiile noi realizate în subzona gospodăriilor rurale cu funcțiuni agricole.

ARTICOLUL13 – Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

ARTICOLUL14 – Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu exista animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu se pot fermenta, se vor colecta în locuri special amenajate în cadrul subzonei rampelor de depozitare a gunoiului.

ARTICOLUL15 – Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide va fi obligatorie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripții.

ARTICOLUL16 – DIMENSIUNILE PARCELELOR pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele:

- a) front la stradă de minimum **12,00 m** lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de **600 mp**;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL17 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR va fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale a localității. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.

ARTICOLUL18 – PALETA CROMATICĂ, CONFORMAREA FAȚADELOR ȘI AMPLASAREA GOLURILOR la construcțiile de locuit vor fi prevăzute în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

ARTICOLUL19 – SPAȚIILE VERZI: În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

ARTICOLUL20 – ÎMPREJMUIRILE: Parcelele vor avea spre stradă împrejmuiiri decorative, transparente sau opace, cu înălțimea de maximum **1,50 m**. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

ARTICOLUL21 – ACCESELE CAROSABILE: Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum **3,00 m**, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL22 – PARCAJELE necesare în zona de locuit vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

ARTICOLUL23 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.) la construcțiile noi pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane va fi de **30 %**, **C.U.T. Maxim = 1.2**. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi locuinte individuale si case de vacanta va fi de **30 %**, **C.U.T. maxim = 0,6**. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – constructii + amenajari existente - va fi de 40 % iar C.U.T. maxim = 1,2.

Constructiile existente vor fi refatadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate). Pentru **funcțiuni complementare, P.O.T. va fi de 50 % iar C.U.T. maxim = 1.**

4 ZONĂ MIXTĂ - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI

PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE (M.)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei mixte este aceea de locuire și servicii.

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE în zona sunt: turism, servicii comerciale, economice, sociale, de sănătate, administrative, circulație pietonală, și carosabilă, spații verzi de protecție, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 2 capete animale mari, culturi agricole în cadrul parcelei de locuit și construcții și amenajări de echipare edilitare.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL3 – UTILIZĂRI PERMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
- servicii comerciale, economice, sociale, de sănătate, administrative;
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+2+M;
- spații verzi;
- construcții de cult;
- ateliere pentru desfasurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;
- unități de alimentație publică și marfuri industriale independente;
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu. Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene și naționale se va obține avizul organelor competente.

Unde este necesar construcțiile vor fi realizate conform unor P.U.Z.-uri sau P.U.D. - uri aprobate pentru fiecare obiectiv.

ARTICOLUL5 – UTILIZĂRI INTERZISE: activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

ARTICOLUL6 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei (și în limitele de protecție ale rețelelor edilitare majore).

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL7 – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR DE LOCUIT FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

ARTICOLUL8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

ARTICOLUL9 – REGIMUL DE ALINIERE va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

ARTICOLUL10 – Construcțiile vor conserva structura morfospațială specific rurală, prin amplasarea lor în regim izolat, eventual cuplat sau înșiruit în cazul locuințelor individuale și a construcțiilor de mai mică anvergură.

ARTICOLUL11 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

ARTICOLUL12 – Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului, în momentul realizării acesteia. Sunt exceptate construcțiile noi realizate în subzona gospodăriilor rurale cu funcțiuni agricole.

ARTICOLUL13 – Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

ARTICOLUL14 – Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu exista animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu se pot fermenta, se vor colecta printr-o instituție specializată.

ARTICOLUL15 – Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide va fi obligatorie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripții.

ARTICOLUL16 – DIMENSIUNILE PARCELELOR pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele:

- a) front la stradă de minimum 12 m lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL17 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR va fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale a localității. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.

ARTICOLUL18 – PALETA CROMATICĂ, CONFORMAREA FAȚADELOR ȘI AMPLASAREA GOLURILOR la construcțiile de locuit vor fi prevăzute în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

ARTICOLUL19 – SPAȚIILE VERZI: În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 20% care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

ARTICOLUL20 – ACCESE AUTO ȘI PIETONALE: Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la toate parcelele construite. Pentru fundături până la 50 m accesele carosabile vor avea o lățime de minimum **5,25 m**. Nu se admite realizarea de fundături mai lungi de 50 m. Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL21 – PARCAJELE necesare în zona de locuit vor fi realizate pe lot, fără ocuparea spațiului public.

ARTICOLUL22 – Pentru **locuinte individuale procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)** la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,9**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – constructii + amenajari existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru servicii, POT maxim =60% și C.U.T. maxim = 1,2.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la constructiile noi pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane va fi de **40 %**, **C.U.T. Maxim = 1.2**. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca

aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

5. ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (S.)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei cu destinație specială cuprinde unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, poliția de frontieră, pompieri, unități de protecție civilă etc.

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE în zona sunt: activități speciale, locuințe de serviciu, rețele tehnico – edilitare, accese pietonale și carosabile, staționări auto.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL3 – UTILIZĂRI PERMISE: locuințe de serviciu, rețele tehnico – edilitare, accese pietonale și carosabile, staționări auto, servicii la punctul de frontieră și construcții aferente.

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu legislația specifică actualizată.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL5 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR: conform normelor specifice cu caracter special și strategico-militar, dar nu va afecta caracterul zonei în care sunt amplasate.

ARTICOLUL6 – ÎMPREJMUIRILE: unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

6. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, CIMITIRE (G.C.)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei de gospodărie comunală, cimitire cuprinde:

- subzona cimitirelor (G.C.C.);
- subzona gospodăriei comunale (G.C.G.);
- subzona ansamblurilor istorice protejate (G.C.I.);

Aceste zone vor fi diferențiate, în cadrul prezentului regulament prin prevederi alternative la articolele acestuia, acolo unde este cazul.

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A SUBZONEI GOSPODĂRIE COMUNALĂ este de stație de epurare a apelor uzate.

ARTICOLUL3 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A SUBZONEI CIMITIRELOR este de clădiri de cult, morminte, clădiri administrative.

ARTICOLUL4 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A SUBZONEI ansamblurilor istorice protejate este de protejare a ansamblurilor istorice sau de arhitectură.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL5 – UTILIZĂRI PERMISE ÎN SUBZONA GOSPODĂRIE COMUNALE sunt: circulație carosabilă interioară, rețele tehnico–edilitare.

ARTICOLUL6 – UTILIZĂRI PERMISE ÎN SUBZONA CIMITIRELOR: înhumarea cadavrelor umane, cu respectarea normelor de igiena impuse de ordinul nr. 536/1997 al

Ministerului Sănătății, construcții caracteristice cimitirelor (cripte, monumente funerare, capelă), amenajare drumuri interioare.

ARTICOLUL7 – UTILIZĂRI INTERZISE: orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL8 – AMPLASAREA ȘI ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR în subzona cimitirelor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de ordinul nr. 536 / 1997 al Ministerului Sănătății.

ARTICOLUL9 – SPAȚII VERZI: În cadrul zonelor de gospodărire comunală se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 30% din total, care vor fi amplasate astfel încât să asigure izolarea respectivei funcțiuni față de spațiile și funcțiunile înconjurătoare.

ARTICOLUL10 – ÎMPREJMUIRI: Obiectivele aparținând subzonei de cimitire vor avea spre stradă împrejmuiri decorative, transparente sau din gard viu, cu înălțime de maximum 1,50 m. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

7. ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (I.S.)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei este de dotări de interes public (învățământ și cultură) ale localității.

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE în zona sunt: circulația pietonală și carosabilă, spațiile verzi și de agrement, echiparea edilitară.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL3 – UTILIZĂRI PERMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor naționale și județene se va obține avizul organelor competente.

ARTICOLUL5 – UTILIZĂRI INTERZISE: pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.

ARTICOLUL6 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUCȚIE: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin P.U.D. sau P.U.Z. care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

ARTICOLUL7 – INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE: nu se stabilesc interdicții definitive de construire.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL8 – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul psihologic adecvat instituțiilor publice.

ARTICOLUL9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânenjirea circulației pe drumul public.

ARTICOLUL10 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT se

va face de regulă retras față de acesta, pentru a permite amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția corectă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.D. sau P.U.Z.

ARTICOLUL11 – Construcțiile vor conserva structura morfospațială existentă și vor respecta prevederile din P.U.Z sau P.U.D elaborat pentru zonă.

ARTICOLUL12 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

ARTICOLUL13 – Toate construcțiile din zona vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețelele tehnico-edilitare se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acestora..

ARTICOLUL14 – Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere.

ARTICOLUL15 – DIMENSIUNILE PARCELELOR pe care vor fi amplasate obiectivele vor fi stabilite prin P.U.D.

ARTICOLUL16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR va fi stabilita prin P.U.Z. sau P.U.D., dar va fi de maximum P+2. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. În caz excepțional se pot proiecta și construcții cu un regim de înălțime mai mare stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D. cu planșe desfășurătoare de fațade.

ARTICOLUL17 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor.

ARTICOLUL18 – PALETA CROMATICĂ, CONFORMAREA FAȚADELOR ȘI AMPLASAREA GOLURILOR la construcțiile din zona vor fi indicate prin P.U.Z. sau P.U.D. și vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea și funcționarea optimă a ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale.

ARTICOLUL19 – În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață minimă stabilită prin Regulamentul General de Urbanism dar nu mai puțin de 30%, care vor participa la agrementarea spațiului public.

ARTICOLUL20 – Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau din gard viu cu înălțimea de maximum **1,20 m**.

ARTICOLUL21 – Accesele și curțile de serviciu, precum și parcajele care sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL22 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI va fi de maxim **40 %**, C.U.T. Maxim = **1,2**.

8. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECȚIE (P)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție (spatii verzi plantate și subzona de dotari sportive, dotări turistice).

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE admise sunt: circulație pietonală, cazare temporară, zone verzi, terenuri sport cu dotările aferente și rețelele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL3 – UTILIZĂRI PERMISE: construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a cursurilor de apă se va obține avizul organelor competente.

ARTICOLUL5 – UTILIZARI INTERZISE: orice activități de construire, depozitare, industriale poluante.

ARTICOLUL6 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale sau de detaliu care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL7 – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR DE LOCUIT FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

ARTICOLUL8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

ARTICOLUL9 – REGIMUL DE ALINIERE va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. sau P.U.D. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum **3,00 m**.

ARTICOLUL10 – Construcțiile vor conserva structura morfospațială specifică funcțiilor sportive și de recreere.

ARTICOLUL11 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

ARTICOLUL12 – Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va putea face numai prin grija și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acestora.

ARTICOLUL13 – Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

ARTICOLUL14 – Toate deșeurile organice vor fi preluate de o firmă specializată de salubritate.

ARTICOLUL15 – DIMENSIUNILE PARCELELOR pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi stabilite prin PUD.

ARTICOLUL16 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR va fi de maximum P+1+M. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.

ARTICOLUL17 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR va fi în acord cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale a localității.

ARTICOLUL18 – SPAȚIILE VERZI: în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

ARTICOLUL19 – ÎMPREJMUIRI: parcelele vor avea spre stradă împrejmuiri decorative, transparente sau opace (împrejmuire vegetală), cu înălțimea de maximum **1,50 m**. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

ARTICOLUL20 – ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE: se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la toate parcelele construite. Accesul carosabil

vor avea o lățime de minimum **3,00 m**, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL21 – PARCAJELE necesare construcțiilor și amenajărilor de agrement vor fi realizate conform normelor de parcare considerând funcțiunile propuse (sport, cazare).

ARTICOLUL22 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE (P.O.T.) a va fi de 20 %, C.U.T. maxim= 0,4.

9. ZONA CURS DE APA (V)

CAPITOLUL 1. GENERALITATI

ARTICOLUL1 – FUNCTIUNEA DOMINANTĂ: curs de apă, zone verzi.

ARTICOLUL2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: nu există.

CAPITOLUL 2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

ARTICOLUL3 – UTILIZARI PERMISE: Se pot executa doar amenajări de podețe, alei pietonale, rectificări ale profilului albiei, lacuri realizate prin baraj.

ARTICOLUL4 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII: toate lucrarile de amenajare se vor realiza pe baza de P.U.D. pentru care se va obtine acordul de mediu si avizul R.A. Apele Romane.

ARTICOLUL5 – UTILIZARI INTERZISE: deversarea de ape reziduale menajere, dejectii, etc. Se interzice depozitarea gunoiiului menejer in zona.

10. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE (I)

CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – Zona unităților industriale reprezintă teritoriile ce se rezervă în cadrul intravilanului nou propus sau al celui vechi, al fiecărei localități pentru a asigura amplasamentele necesare viitoarelor unități productive care să prelucreze materiile prime agricole produse local sau materiile industriale.

ARTICOLUL2 – FUNCTIUNEA DOMINANTĂ a zonei: activități economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.

ARTICOLUL3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de birouri, comerț, alimentație publică pentru utilizatorii zonei, locuințe de serviciu.

CAPITOLUL 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: pentru toate utilizările permise la **ARTICOLUL 4.** se va obține acordul de mediu.

ARTICOLUL6 – UTILIZĂRI INTERZISE: locuințe, dotări social–culturale, adăposturi pentru animale.

ARTICOLUL7 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin P.U.Z. sau P.U.D. care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

ARTICOLUL8 – Interdicții definitive de construire: nu se stabilesc interdicții definitive pentru zonele industriale.

CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL9 – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE

CARDINALE se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție respectiv.

ARTICOLUL10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

ARTICOLUL11 – REGIMUL DE ALINIERE va respecta fronturile existente. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum **10,00 metri**.

ARTICOLUL12 – funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului.

ARTICOLUL13 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

ARTICOLUL14 – Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului.

ARTICOLUL15 – Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor industriale se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitarii și epurării apelor menajere reziduale.

ARTICOLUL16 – DEȘEURILE vor fi colectate de către o firmă specializată de salubritate și transportate în locuri special amenajate.

ARTICOLUL17 – DIMENSIUNILE PARCELELOR pe care vor putea fi amplasate obiectivele industriale se vor stabili prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de la consiliul local și prin P.U.Z. sau P.U.D. În cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi conform cu Regulamentul General de Urbanism.

ARTICOLUL18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR nu se reglementează, fiind determinată de procesul tehnologic.

ARTICOLUL19 – În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu caracterul industrial al clădirilor.

ARTICOLUL20 – Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,80 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

ARTICOLUL21 – PARCAJELE necesare se vor realiza conform normelor , fără ocuparea spațiului public.

ARTICOLUL22 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI în cadrul parcelelor care cuprind obiective industriale va fi stabilit prin P.U.Z.sau P.U.D. dar nu va depăși **40%**.

ARTICOLUL23 – Se vor amenaja perdele de protecție de min. 7 m (2 rânduri de vegetație înaltă) conform legislației în vigoare. Ponderea minimă a spațiilor verzi din suprafața incintei va fi de **40%**

11. ZONA DE CONSTRUCȚII DE TURISM ȘI AGREMENT (C.T.A.)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ complex sportiv, dotari pentru recreerea turistilor, trasee auto si pietonale, locuri de joaca pentru copii.

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: spatii verzi, rețele tehnico-edilitare, locuinte de serviciu, parcare.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL3 – UTILIZĂRI PERMISE: recreerea prin practicarea sporturilor de vară, plimbări pedestre și cu bicicleta, servicii turistice și sportive, alei carosabile și pietonale, protecție pentru malul lacului, rețele tehnico-edilitare, port și pontoane pentru ambarcațiuni ușoare, pontoane pentru pescari, ateliere pentru reparații și întreținere ambarcațiuni ușoare.

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: toate construcțiile și amenajările vor fi realizate conform unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu pentru fiecare obiectiv în parte.

ARTICOLUL5 – UTILIZĂRI INTERZISE: spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului, adăposturi pentru animale, construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități turistice, este interzisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unor dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.).

12. ZONA FOSTELOR UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE – CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONĂ DE SERVICII (AS)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – zona fostelor unități agricole dezafectate, care sunt propuse spre a fi convertite funcțional, pentru a adăposti noi funcțiuni mixte și de servicii.

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei: funcțiuni mixte și servicii.

ARTICOLUL3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE în zona sunt: turism, servicii comerciale, economice, administrative, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, amenajări de echipare edilitară, sedii de birouri, unități de producție nepoluantă de dimensiuni mici, activități de servicii pentru agricultură, locuință de servicii.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

- servicii comerciale, economice, administrative;
- sedii birouri;
- activități de turism
- spații verzi;
- ateliere pentru desfasurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;
- unități de alimentație publică și marfuri industriale independente;
- activități agricole
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

ARTICOLUL5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: pentru activitățile agricole, servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate, se va obține acordul de mediu; pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene și naționale se va obține avizul organelor competente.

ARTICOLUL6 – UTILIZĂRI INTERZISE: activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

ARTICOLUL7 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

ARTICOLUL8 – INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE: nu se stabilesc interdicții definitive

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL9 – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însorirea optime, în funcție de activitățile desfășurate.

ARTICOLUL10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

ARTICOLUL11 – REGIMUL DE ALINIERE va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietatii la stradă de minimum **10,00 metri**.

ARTICOLUL12 – Construcțiile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului.

ARTICOLUL13 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (nu se admit fațade fara goluri, respectiv retrageri mai mici de **1,90 m** pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

ARTICOLUL14 – Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului.

ARTICOLUL15 – Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitarii și epurării apelor menajere reziduale.

ARTICOLUL16 – DEȘEURILE vor fi colectate selectiv și vor fi ridicate de către o firmă de salubritate și transportate în locuri special amenajate.

ARTICOLUL17 – DIMENSIUNILE PARCELELOR se vor stabili prin P.U.Z. sau P.U.D. astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a activităților din zonă, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi

ARTICOLUL18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, se va stabili prin PUZ, în funcție de nevoile diverselor activități permise în zonă.

ARTICOLUL19 – În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile sau a culorilor stridente la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu caracterul funcțional al clădirilor.

ARTICOLUL20 – PARCELELE vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum **2,00 m**. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

ARTICOLUL21 – PARCAJELE necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

ARTICOLUL22 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI în cadrul parcelelor va fi stabilit prin P.U.Z., dar nu va fi mai mare de 50%, CUT maxim=1.5

ARTICOLUL23 – Se vor amenaja perdele de protecție conform legislației în vigoare. Ponderea minimă a spațiilor verzi din suprafața incintei va fi de 30 %.

13. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE (C.C.)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: circulația feroviară, circulația navală, porturi.

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: spații verzi, rețele tehnico-edilitare, construcții și amenajări specifice funcțiunii de port.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL3 – UTILIZĂRI PERMISE: construcții și instalații aferente căilor de comunicație feroviare, de deservire, întreținere și exploatare; conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, refugii și treceri pentru pietoni, lucrări de terasament, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapeti de protecție, plantații de protecțiegări; autogări și funcțiuni complementare pentru deservirea populației, porturi.

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII : toate construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a căii de comunicație feroviară 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 tehnologice de construcție și exploatare. Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a SNCFR se va obține avizul organelor competente.

ARTICOLUL5 – UTILIZĂRI INTERZISE: orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta calea de comunicație feroviară sau zona de protecție a acesteia. Orice construcție sau plantație care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea de lucrări, care prin natura lor, ar afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatice, precum și depozitarea sau prelucrarea materialelor inflamabile și explozibile.

ARTICOLUL6 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice de detaliu, care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

ARTICOLUL7 – INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE: nu se stabilesc interdicții definitive de construire pentru zona căilor de circulație feroviară.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂILE FERATE din administrația SNCFR se va face cu avizul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii pentru:

- Construcții și instalații aferente exploatării liniilor de cale ferată;
- Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora;

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și a Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

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

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” și a Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, și anume:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

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

14. ZONA CAMPING (T.C.)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: cazarea turiștilor în corturi sau rulote astfel amenajate încât să permită parcare mijloacelor de transport, să-și pregătească masa și să beneficieze de celelalte servicii specifice acestor unități, amplasarea de căsuțe sau bungalouri.

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: spații verzi, rețele tehnico-edilitare, locuințe de serviciu.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL3 – UTILIZARI PERMISE: amplasare corturi și spațiile de parcare aferente, amplasarea de casute sau bungalouri, grupuri sanitare și dusuri cu instalațiile tehnico-edilitare aferente, accese pietonale și carosabile, servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentare publică.

ARTICOLUL4 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII: toate construcțiile vor fi realizate conform unor Planuri Urbanistice de Detaliu pentru fiecare obiectiv în parte, cu specificarea impactului asupra cladirilor învecinate.

ARTICOLUL5 – UTILIZARI INTERZISE: spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului, asfaltarea drumurilor, adăposturi pentru animale, constructii pentru productie, prestari servicii care nu sunt destinate unor activități turistice.

ARTICOLUL6 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIEI: terasele realizate pentru amplasarea corturilor și bungalourilor vor păstra aspectul natural și se vor asigura plantari de arbori și arbuști care să asigure intimitate zonelor de campare, dotările vor avea maxim un nivel.

ARTICOLUL7 – MATERIALE DE CONSTRUCTIE folosite va fi lemnul natural.

ARTICOLUL 8 – În cazul în care se folosesc materiale moderne, proiectul în faza P.A.C. se va aviza de către Comisia Județeană de Urbanism.

15. ZONĂ DE AGREMENT CU DOTĂRI SPECIFICE (A.D.S.)

CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI

ARTICOLUL1 – Această zonă cuprinde o porțiune din malul Dunării, cu o ridicată valoare ambientală și turistică. Specificul și necesitățile turistice sunt elementele principale care dictează conformarea fizică și funcțională a acestei zone. Principalele trăsături sunt: accesibilitate fizică și vizuală, funcțiuni publice, conservarea și valorificarea mediului natural, utilizarea de materiale naturale și ecologice.

ARTICOLUL2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: Zone verzi ample, dotări pentru recreerea turiștilor, trasee pietonale, locuri de joacă pentru copii, monumente de for public, artă statuară, plăci memoriale și comemorative.

ARTICOLUL3 – FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE în zonă sunt: terenuri agricole (faza I), dotări tehnico-edilitare, dotări de agrement, puncte de belvedere, amenajări de maluri, protecție faleză, organizări de festivaluri, târguri tematice, pietonal major pe faleză, trasee pietonale și piste pentru biciclete, spații comerciale, terase.

CAPITOLUL 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

ARTICOLUL4 – UTILIZĂRI PERMISE: servicii turistice și sportive, unități comerciale și de alimentație publică, alei pietonale, protecție pentru faleză.

ARTICOLUL5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: se va întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu sau Plan Urbanistic Zonal pentru fiecare obiectiv.

ARTICOLUL6 – UTILIZĂRI INTERZISE: spații de producție sau prestări servicii, care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului, adăposturi pentru animale, construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități turistice.

CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL7 – ACCESELE CAROSABILE: în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice, accesele vor fi directe, se va asigura accesul carosabil separat pentru public, de accesul serviciu și de întreținere, aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari, vor fi prevăzute cu supra-lărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

ARTICOLUL8 – ACCESELE PIETONALE: se vor prevedea accese pietonale și se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL9 – SPAȚIILE VERZI: vor fi prevăzute spații verzi cu o suprafață de minimum 60% din suprafața totală a terenului, din care plantațiile cu arbori și arbuști vor ocupa minimum 40%. Se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, organe otrăvitoare etc.), recomandate fiind cele autohtone, cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale. Accesele și aleile semicarosabile vor fi prevăzute cu aliniamente de arbori și arbuști, unde fâșia de pământ va fi cuprinsă între 1,5-2 m.

ARTICOLUL10 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI în cadrul parcelelor care cuprind obiective industriale va fi stabilit prin P.U.Z.sau P.U.D. dar nu va depăși 30%, **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI C.U.T.max = 0.8.**

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.) ȘI PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITATEA RESEDINTA DE COMUNA SOCOL

SOCOL

<u>ZONE FUNCTIONALE</u>	<u>SUBZONE FUNCTIONALE (unde este cazul)</u>	<u>UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ</u>
C – Zonă centrală	C – Zonă centrală conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general și locuințe colective și individuale	16
LM – zonă rezidențială	LMd – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural	9, 15, 17, 19
MTL – Zonă mixtă - rezidențială și turistică	MTL - Zonă mixtă - rezidențială și turistică în clădiri izolate, de înaltime mica	8
M – Zonă mixtă	M – Zonă mixtă, cuprinzând locuire colectivă și individuală, servicii comerciale, activități productive mici nepoluante, echipamente publice	1, 13, 18
GC – Zonă de gospodărire comunală	GCc – Subzona cimitirelor	3, 6
	GCg – Subzona gospodăriei comunale	10, 21
	GCi – Subzona ansamblurilor istorice protejate	23
P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere	P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere	2, 5, 7, 12
V – Zona spațiilor verzi	V – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apa	20
I – Zona industrială	I – zona industrială nepoluantă și de servicii complementare	14
AS – Zona fostelor unități agrozootehnice	AS – Zona fostelor unități agrozootehnice – conversie funcțională în zona de servicii	11
CC – Zona căilor de comunicație	CCb – zona pentru cai de comunicație feroviara și construcțiile aferente	4

I. ZONA CENTRALĂ (C)

C.I – cuprinde clădirea Consiliului Local, școala generală, grădinița, căminul cultural, biserica ortodoxă, dispensarul uman, Poșta Română, spații pentru alimentație publică, precum și locuințe.

Funcțiune dominantă: zona centrală cuprinde dotări publice, administrative și un număr restrâns de locuințe.

Serviciile publice: sunt reprezentate prin sediul Consiliului Local, școala generală, grădinița,

căminul cultural, biserica ortodoxă, dispensarul uman, Poșta Română, spații pentru alimentație publică.

Locuirea: este reprezentată de locuințe particulare aflate în stare bună.

Reglementări :

a) Permisuni: se recomandă elaborarea unui P.U.Z. al zonei centrale în baza căruia se vor elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pentru dotările publice, locuințe și amenajarea spațiului public.

➤ *Utilizări permise:*

- Spații comerciale
- Funcțiuni administrative
- Unități bancare
- Servicii sociale
- Servicii nepoluante
- Sănătate
- Spații verzi
- Funcțiuni turistice
- Construcții de cult;
- Ateliere pt. desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;
- unități de alimentație publică.

b) Restricții: condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor, vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona centrală.

Construcțiile de locuințe noi se vor construi cu prioritate dacă parterul va fi ocupat total sau parțial unor funcțiuni publice.

- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene se va obține avizul organelor competente.

➤ *Utilizări interzise*

Sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului antropic ori a zonei protejate a acestuia.

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinal*

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul psihologic adecvat instituțiilor publice.
- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu

aprobarea administratorului D.N.

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

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- Amplasarea construcțiilor se va face de regulă retras față de aliniament, pentru a permite amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția corectă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.D. sau P.U.Z.
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

➤ *Amplasarea in interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5 m în cazul construcțiilor noi iar cladirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;
- se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesese vor fi directe dintr-un drum public.

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea clădirii la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la hoteluri, pensiuni și alimentație publică* se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate;

- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ Parcelarea

- Se va menține parcelarul existent, fiind permisă comasarea de loturi;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

➤ Înălțimea construcțiilor – $P + 2 + M$

Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă se fac următoarele precizări

:

- înălțimea maximă la cornișă este de 9 m.
- se admite o mansardă peste etajul al 2-lea, cu menținerea liniei de cornișă la nivelul etajului 2

➤ Aspectul exterior al construcției

- este interzisă 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;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră, panta medie (cel puțin 45°) la acoperiș;
- materiale de construcție:
 - nu se admit zugravelile în culori stridente, saturate;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăveală alba sau pastel;
 - tâmplăria va fi în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne sau luminătoare;
 - învelitoare – gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată.

➤ Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) *la construcțiile noi* va fi de **60 %**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Construcțiile existente vor fi reafățizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor care cuprind obiective de interes public din zona centrală, va fi de **70 %**, iar în cadrul parcelelor care cuprind deja locuințe, de maxim **50 %**.

C.U.T. Maxim = 1,8

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

➤ Parcaje

- parcajele vor fi amenajate în incintele construcțiilor astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ Spații verzi

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 40% pentru zona verde.

➤ Împrejurimi

Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;

- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejmirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

II. ZONA REZIDENȚIALĂ (LM)

A. SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP RURAL (L.M.d.)

Funcțiune dominantă: - locuirea

Funcțiunile complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

Reglementări:

a) Permisuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

➤ *Utilizări permise*

- locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+1
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unități comerciale și de alimentație publică;
- activități economice tradiționale;
- construcții de cult;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție, prestări servicii.
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât

locuințele, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestări servicii, care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

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

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele

tehnice;

- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarele autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesul vor fi directe dintr-un drum public

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni și alimentație publică* se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z.-urile aprobate privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

➤ *Înălțimea construcțiilor – maximum P+I pentru locuințe și P+I+M pentru turism și servicii.*

Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă se fac următoarele precizări:

- înălțimea maximă la cornișă este de 9 m.
- se admite o mansardă peste etaj, cu menținerea liniei de cornișă la nivelul mansardei.

➤ *Aspectul exterior al construcției*

- este interzisă 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;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră, panta medie (45°) la acoperiș;
- materiale de construcție:
 - sunt interzise zugrăvelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;

- învelitoare – gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
- nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,9**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =60% și C.U.T. maxim = 1,2.

Construcțiile existente vor fi reafățadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

➤ *Parcaje*

- parcajele vor fi amenajate în interiorul loturilor astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ *Spații verzi*

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 50% pentru zona verde.

➤ *Împrejuriri*

Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției; de asemenea împrejuririle vor fi transparente.

- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

III. ZONĂ MIXTĂ - REZIDENȚIALĂ ȘI TURISTICĂ ÎN CLĂDIRI IZOLATE, DE ÎNĂLȚIME MICĂ (M.T.L.)

Funcțiune dominantă: rezidențială și turistică.

Funcțiunile complementare: Comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești, ateliere reparații mașini și utilaje.

Reglementări:

a) Permișiuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism construcții de locuințe sau unități de cazare și alimentație publică prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

➤ *Utilizări permise*

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1+M (se

admite regimul maxim pentru un accent de 30% din suprafața construită);

- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+2+M (se admite regimul maxim pentru un accent de 30% din suprafața construită);
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unități comerciale și de alimentație publică;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- școală de vacanță, grădiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;

➤ *Utilizări permise cu condiționări*

- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- servicii turistice și sportive de mică amploare, unități comerciale, industriale și de alimentație publică, activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele sau unitățile de cazare și alimentație publică numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari.

În zonele nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități turistice.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;

- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N. și D.J. a drumurilor nou create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N. și D.J.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- se vor respecta retragerile stabilite prin planșa de reglementări;
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- fiind construcții pt. recreere, toate clădirile noi se vor retrage cu cel puțin 4 m față de limitele laterale ale parcelei, iar clădirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;
- față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5 m în cazul construcțiilor noi, iar clădirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;
- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la hoteluri, pensiuni și alimentație publică*

se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de cladirile din imediata vecinătate;

- vidanțul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ Parcelarea

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în Planurile Urbanistice Zonale privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;
- parcelele se vor obține prin cumpărare sau concesionare.

➤ Înălțimea construcțiilor – **maxim P+I+ M** pentru locuințe individuale și case de vacanță

Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă se fac următoarele precizări:

- se admite regimul maxim pentru un accent de 30% din suprafața construită
- înălțimea maximă la cornișă este de 6 m.
- se admite o mansardă peste nivelul al II-lea, cu menținerea liniei de cornișă de la nivelul al II-lea.

➤ Înălțimea construcțiilor – **maxim P+2+M** pentru pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane

- se admite regimul maxim pentru un accent de 30% din suprafața construită;
- înălțimea maximă la cornișă este de 9 m.

➤ Aspectul exterior al construcției

- este interzisă 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;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră, panta medie (45°) la acoperiș;
- materiale de construcție:
 - se vor evita zugrăvelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăvelă albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - învelitoare – gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului natur;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată;

➤ Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi, pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane va fi de 30%, C.U.T. maxim = 1,2. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi locuințe individuale și case de vacanță va fi de 30 %, C.U.T. maxim = 0,9. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente - va fi de 40 % iar C.U.T. maxim = 1,2.

Construcțiile existente vor fi reafadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

- *Parcaje*
 - parcajele vor fi amenajate în incintele pensiunilor turistice, motelurilor hotelurilor sau caselor de vacanță, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
 - dimensionarea se va face respectând raportul de un loc de parcare la o cameră și la o familie din cadrul unei gospodării;
 - platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

- *Spații verzi*
 - în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.

- *Împrejurimi*
 - împrejuririle spre spațiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
 - elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
 - înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

IV. ZONĂ MIXTĂ CONTINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE (M.)

Funcțiune dominantă: - rezidențială și funcțiuni mixte și publice și de interes local

Funcțiunile complementare: turism, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, anexe gospodaresti, amenajări de echipare edilitare.

Reglementări:

a) Permisuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe baza de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

- *Utilizări permise*
 - locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
 - pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
 - terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
 - spații verzi;
 - servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentație publică;
 - activități economice tradiționale;

- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- grădiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție nepoluantă, prestări servicii.
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 5 capete animale mari. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 5 capete animale mari.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

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

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N. și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

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

- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe dintr-un drum public.

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z. privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

➤ *Înălțimea construcțiilor – maxim $P+I+M$*

Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă, se fac următoarele precizări

:

- înălțimea maximă la cornișă este de 7 m.

- se admite o mansardă peste etaj, cu menținerea liniei de cornișă la nivelul mansardei.
- *Aspectul exterior al construcției*
- este interzisă 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;
 - se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră, panta medie (45°) la acoperiș;
 - materiale de construcție:
 - sunt interzise zugravelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - învelitoare - gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată.
- *Procentul de ocupare al terenului*
- Pentru **locuințe individuale și case de vacanță procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)** la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,9**.
- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.
- Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente** - va fi de **40%**, **CUT =0,8**
- Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =60% și C.U.T. maxim = 1,2.**
- Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi, pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane** va fi de **40 %**, **C.U.T. maxim = 1,2**. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.
- Construcțiile existente vor fi refațadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

- *Parcaje*
- parcajele vor fi amenajate pe lot, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
 - dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
 - platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.
- *Spații verzi*
- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.
- *Împrejurimi*
- se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
 - elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
 - înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

V. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE (G.C.)

A. SUBZONA CIMITIRELOR (G.C.C.)

Funcțiune dominantă: gospodărie comunală, cimitire.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

a) **Permisuni:** se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte etc.

b) **Restricții:** amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Cimitirul va avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,5 m. Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10% din total.

B. SUBZONA GOSPODARIEI COMUNALE (G.C.G.)

Funcțiune dominantă: echipare edilitară.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Reglementări:

a) **Permisuni:** amenajări specifice, menite să asigure echiparea tehnico-edilitară, orice fel amenajări sau construcții care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice, orice construcție care îmbunătățește caracteristicile funcției principale a zonei.

b) **Restricții:** orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus

c) **Spatii verzi**

În cadrul zonelor de gospodărire comunală se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 30% din total, care vor fi amplasate astfel încât să asigure izolarea respectivei funcțiuni față de spațiile și funcțiunile înconjurătoare.

d) **Indici de control:** P.O.T. Maxim = 80 %
C.U.T. maxim = 2

C. SUBZONA ANSAMBLURILOR ISTORICE PROTEJATE (G.C.I.)

Funcțiune dominantă: monumente istorice.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

a) **Permisuni:** autorizarea executării de intervenții asupra construcțiilor care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național.

b) **Restricții:** orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Se va realiza o fișă a monumentului.

VI. ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE

INTERES GENERAL (I.S.)

A. SUBZONA INSTITUȚII DE CULT (I.S.C.)

Funcțiune dominantă: construcții de cult.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Locuirea: este prezentă în chiliile existente.

Reglementări:

a) Permișiuni: se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult: capele, monumente comemorative etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte etc.

b) Restricții: Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Biserica va avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,2 m.

c) Procentul de ocupare a terenului: P.O.T. maxim = 30 %,
C.U.T. Maxim = 0,6

VII. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE (P)

Funcțiuni dominante: recreere, spații verzi, terenuri de sport, perdele de protecție cu dotările aferente.

Funcțiuni complementare: comerț, dotări publice, circulație pietonală, terenuri sport cu dotările aferente și rețelele tehnico-edilitare.

Reglementări:

a) Permișiuni: se pot autoriza pe bază de P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri alei amenajate, terenuri de sport, dotări ca: vestiare, locuri de joacă pentru copii, monumente de for public, artă statuară, plăci memoriale și comemorative și alte amenajări care deserveșc în mod direct funcțiunea dominantă.

➤ *Utilizări permise:* construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

➤ *Utilizări permise cu condiționări* pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a cursurilor de apă se va obține avizul organelor competente. Construcțiile amplasate în păduri se vor supune prevederilor Codului silvic.

b) Restricții: se interzice realizarea unor construcții de locuințe, pașunatul și culturile agricole. Se va asigura împrejmuirea zonei. Toate construcțiile anexă se vor realiza din materiale rezistente la foc.

➤ *Utilizări interzise:* orice activități de construire, depozitare, industriale poluante.

VIII. CURS DE APA (V.)

Funcțiune dominantă: curs de apă, zone verzi.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** amenajări de podețe, alei pietonale, rectificări ale profilului albiei, lacuri realizate prin baraj, lucrări de întreținere sau restaurare a morilor de apă.

b) **Restricții:** se interzice deversarea de ape reziduale menajere, dejecții etc. în cursurile de apă, depozitarea gunoiului menajer în zonă și distrugerea morilor de apă. Orice lucrări de amenajare se vor realiza pe baza de P.U.D. pentru care se va obține acord de mediu și avizul R.A. Apele Romane.

IX. ZONĂ INDUSTRIALĂ (I.)

Funcțiune dominantă: industrie.

Funcțiunile complementare: servicii.

Locuirea: locuințe de serviciu.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** activități economice cu caracter industrial, servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport.

Realizarea unităților industriale se va face în baza unor P.U.Z - uri sau P.U.D.- uri care să cuprindă și circulația pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de birouri și locuințe de serviciu.

b) **Restricții:** - locuințe, dotări social-culturale, adăposturi pentru animale.

c) **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

c.1. **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție
- pentru toate categoriile de construcții de servicii, se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N. sau D.J. a drumurilor nou create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N. sau D.J.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **10,00 m** față de limita proprietății la stradă.
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

- *Amplasarea in interiorul parcelei*
 - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
 - funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului.
 - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*
 - toate loturile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
 - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
 - accesesele vor fi directe dintr-un drum public
- *Accese pietonale*
 - se vor prevedea accese pietonale la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor industriale se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitării și epurării apelor menajere reziduale.
- Deșeurile vor fi colectate de către o firmă specializată de salubritate și transportate în locuri special amenajate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- *Parcelarea*
 - parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z. privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
 - frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 30 m;
- *Înălțimea construcțiilor – maxim P+I+ M*
Înălțimea construcțiilor nu se reglementează, fiind determinată de procesul tehnologic
- *Aspectul exterior al construcției*
În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu caracterul industrial al clădirilor.
 - materiale de construcție:
 - sunt interzise zugrăvelile în culori stridente;
 - învelitoare - gama coloristică: roșu, gri
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată.
- *Procentul de ocupare al terenului*
Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor care cuprind obiective industriale va fi stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D. dar nu va depăși **40%**, iar **CUT**-ul va fi de **1**. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări

ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- *Parcaje*
 - curțile de serviciu, precum și parcajele care sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.
- *Spații verzi*
 - Se vor amenaja perdele de protecție de min. 7 m (2 rânduri de vegetație înaltă) conform legislației în vigoare. Ponderea minimă a spațiilor verzi din suprafața incintei va fi de **40%**
- *Împrejmuiri*
 - Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,80 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

X. ZONA FOSTELOR UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE **– CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONĂ DE** **SERVICII (AS)**

Funcțiune dominantă: servicii și funcțiuni mixte

Funcțiunile complementare: turism, servicii comerciale, economice, administrative, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, amenajări de echipare edilitară, sedii de birouri, unități de producție nepoluantă de dimensiuni mici, servicii pentru agricultură, locuință de servicii.

Reglementări:

a) Permișiuni:

- servicii comerciale, economice, administrative
- spații pentru birouri
- locuințe de serviciu
- funcțiuni turistice
- terenuri de sport,
- spații verzi;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție nepoluantă, prestări servicii.
- servicii pentru agricultură
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Se va realiza P.U.Z. de conversie funcțională pentru a se putea interveni în zonă.

- *Utilizări interzise*
 - spații de producție poluantă sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- *Orientarea față de punctele cardinale*
 - pentru serviciile de producție nepoluantă, construcțiile se vor amplasa în funcție de diferitele tipuri de producție și iluminatul optim al acestora.
 - pentru toate categoriile de construcții (în afară de producție) se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
 - pentru construcțiile comerciale, economice, administrative, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;

- *Amplasarea față de drumurile publice*
 - accesul la D.N. și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.
 - Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- *Amplasarea față de aliniament*
 - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
 - când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
 - Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **10,00 m** față de limita proprietății la stradă.

- *Amplasarea în interiorul parcelei*
 - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
 - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanțelor minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*
 - toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
 - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
 - accesele vor fi directe dintr-un drum public.

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea construcției la rețelele de utilitate publică sau la

sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z. privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

➤ *Înălțimea construcțiilor – maxim $P+2+M$*

➤ *Aspectul exterior al construcției*

- este interzisă 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;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională pentru realizarea de noi construcții.
- materiale de construcție:
 - sunt interzise zugravelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugraveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - învelitoare - gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată, or în culori stridente.

Construcțiile existente vor fi refațadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **50 %** și **CUT maxim=1.5**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejmui

➤ *Parcaje*

- parcajele vor fi amenajate pe lot, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ *Spații verzi*

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 40% pentru zona verde.

➤ *Împrejmuiri*

- se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi

și vor fi în concordanță cu elementele construcției;

- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 2 m.

XI. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE (C.C.)

A. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE FERVIARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE (C.C.b.)

Funcțiune dominantă: este circulația în deplină siguranță a mijloacelor de deplasare pe calea ferată.

Serviciile publice: sunt reprezentate de calea ferată, halta și clădiri aparținând CFR.

Reglementări :

a) Permișiuni:

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

b) Restrictii: Amplasarea față de căile ferate din administrația SNCFR se va face cu avizul Ministerului Transporturilor pentru:

- Construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- Instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat; telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora;
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor;
- 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;
- Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor și anume:
 - căi ferate industriale;
 - lucrări hidrotehnice;
 - traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate; subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune, de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITATEA BAZIAȘ

BAZIAȘ

LM – zonă rezidențială	LMd – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural	8, 17, 18, 19
MTL – Zonă mixtă - rezidențială și turistică	MTL - Zonă mixtă - rezidențială și turistică în clădiri izolate, de înaltime mica	7, 12, 20
GC – Zonă de gospodărire comunală	GCc – Subzona cimitirelor	1
	GCi – Subzona ansamblurilor istorice protejate	3, 5,
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	ISed – Subzona construcțiilor de învățământ și cultura	6, 18
	IS c – Subzona construcțiilor de cult	14
P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere	P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere	4
CTA – Zona construcții de turism și agrement	CTA – Zona construcții de turism și agrement	2, 13, 15
CC – Zona cailor de comunicație	CCn – zona pentru cai de comunicație navală și amenajări aferente	11
ADS – Zona de agrement cu dotări specifice	ADS – Zona de agrement cu dotări specifice de recreere, turism, loisir	9, 16, 21

I. ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI (LM)

A. SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP RURAL (L.M.d.)

Funcțiune dominantă: - locuirea

Funcțiunile complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

Reglementări:

a) Permisuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

➤ *Utilizări permise*

- locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+1
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unități comerciale și de alimentație publică;

- activități economice tradiționale;
- construcții de cult;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție, prestări servicii.
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestări servicii, care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

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

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- *Amplasarea față de aliniament*
 - Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.
 - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
 - când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

- *Amplasarea în interiorul parcelei*
 - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
 - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*
 - toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
 - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;
 - accesele vor fi directe dintr-un drum public
- *Accese pietonale*
 - se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele și obiectivele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni și alimentație publică* se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanțul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z.-urile aprobate privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
 - frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;
- *Înălțimea construcțiilor – maximum P+I pentru locuințe și P+I+M pentru turism și servicii.*
- Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă se fac următoarele precizări:
- înălțimea maximă la cornișă este de 9 m.
 - se admite o mansardă peste etaj, cu menținerea liniei de cornișă la nivelul mansardei.
- *Aspectul exterior al construcției*
- este interzisă 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;
 - se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră, panta medie (45°) la acoperiș;
 - materiale de construcție:
 - sunt interzise zugrăvelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - învelitoare – gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată.
- *Procentul de ocupare al terenului*
- Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de 30 % și CUT maxim=0,9.**
- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.
- Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente - va fi de 40%, CUT =0,8**
- Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =60% și C.U.T. maxim = 1,2.**
- Construcțiile existente vor fi refațadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

- *Parcaje*
- parcajele vor fi amenajate în interiorul loturilor astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
 - dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
 - platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.
- *Spații verzi*
- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 50% pentru zona verde.
- *Împrejuriri*
- Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției; de asemenea împrejuririle vor fi transparente.
- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
 - înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

B. ZONĂ MIXTĂ - REZIDENȚIALĂ ȘI TURISTICĂ ÎN CLĂDIRI IZOLATE, DE ÎNĂLȚIME MICĂ (M.T.L.)

Funcțiune dominantă: rezidențială și turistică.

Funcțiunile complementare: Comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești, ateliere reparații mașini și utilaje.

Reglementări:

a) Permisuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism construcții de locuințe sau unități de cazare și alimentație publică prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

➤ *Utilizări permise*

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1+M (se admite regimul maxim pentru un accent de 30% din suprafața construită);
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+2+M (se admite regimul maxim pentru un accent de 30% din suprafața construită);
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unități comerciale și de alimentație publică;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- școală de vacanță, grădiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;

➤ *Utilizări permise cu condiționări*

- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- servicii turistice și sportive de mică amploare, unități comerciale, industriale și de alimentație publică, activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele sau unitățile de cazare și alimentație publică numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe, se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari.

În zonele nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități turistice.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

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

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N. și D.J. a drumurilor nou create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N. și D.J.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- se vor respecta retragerile stabilite prin planșa de reglementări;
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- fiind construcții pt. recreere, toate clădirile noi se vor retrage cu cel puțin 4 m față de limitele laterale ale parcelei, iar clădirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;
- față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5 m în cazul construcțiilor noi, iar clădirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;
- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la hoteluri, pensiuni și alimentație publică* se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de cladirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în Planurile Urbanistice Zonale privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;
- parcelele se vor obține prin cumpărare sau concesionare.

➤ *Înălțimea construcțiilor – maxim P+I+ M* pentru locuințe individuale și case de vacanță

Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă se fac următoarele precizări:

- se admite regimul maxim pentru un accent de 30% din suprafața construită
- înălțimea maximă la cornișă este de 6 m.
- se admite o mansardă peste nivelul al II-lea, cu menținerea liniei de cornișă de la nivelul al II-lea.

➤ *Înălțimea construcțiilor – maxim P+2+M* pentru pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane

- se admite regimul maxim pentru un accent de 30% din suprafața construită;
- înălțimea maximă la cornișă este de 9 m.

➤ *Aspectul exterior al construcției*

- este interzisă 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;

- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră, panta medie (45°) la acoperiș;
- materiale de construcție:
 - se vor evita zugrăvelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - învelitoare – gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului natur;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată;

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi, pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane va fi de 30%, C.U.T. maxim = 1,2. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi locuințe individuale și case de vacanță va fi de 30 %, C.U.T. maxim = 0,9. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente - va fi de 40 % iar C.U.T. maxim = 1,2.

Construcțiile existente vor fi refațadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

➤ *Parcaje*

- parcajele vor fi amenajate în incintele pensiunilor turistice, motelurilor hotelurilor sau caselor de vacanță, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând raportul de un loc de parcare la o cameră și la o familie din cadrul unei gospodării;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ *Spații verzi*

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.

➤ *Împrejurimi*

- împrejurimile spre spațiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejurimilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

III. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE (G.C.)

A. SUBZONA CIMITIRELOR (G.C.C.)

Funcțiune dominantă: gospodărie comunală, cimitire.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte etc.

b) **Restricții:** amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Cimitirul va avea spre stradă împrejuriri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,5 m. Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10% din total.

B. SUBZONA ANSAMBLURILOR ISTORICE PROTEJATE (G.C.I.)

Funcțiune dominantă: monumente istorice.

Locuirea: nu este prezentă.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** autorizarea executării de intervenții asupra construcțiilor care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național.

b) **Restricții:** orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Se va realiza o fișă a monumentului.

IV. ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (I.S.)

A. SUBZONA INSTITUȚII DE CULT (I.S.C.)

Funcțiune dominantă: construcții de cult.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Locuirea: este prezentă în chiliile existente.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult: capele, monumente comemorative etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte etc.

b) **Restricții:** Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Biserica va avea spre stradă împrejuriri

decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,2 m.

c) **Procentul de ocupare a terenului:** P.O.T. maxim = 30 %,
C.U.T. Maxim = 0,6

B. CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI CULTURĂ (I.S.ED.)

Funcțiune dominantă: dotări de învățământ și cultură.

Funcțiunile complementare: sală de sport, teren de sport, cantină.

Reglementări:

a) **Permisuni:** se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de învățământ.

Utilizări permise cu condiționări: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor se va obține cu avizul organelor competente.

b) **Restricții:** în timpul vacanțelor este permisă realizarea de tabere școlare în construcțiile existente. Nu este permisă concesionarea terenului aferent construcțiilor de învățământ. Se pot realiza spații comerciale cu caracter provizoriu pentru servirea copiilor în timpul pauzelor, cu condiția obținerii avizului de mediu.

➤ *Utilizări interzise:* pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective. Interdicții temporare de construcție: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin P.U.D. sau P.U.Z. care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Nu se stabilesc interdicții definitive de construire.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale* se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul psihologic adecvat instituțiilor publice.

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

➤ *Amplasarea construcțiilor* se va face de regulă retras față de aliniament, pentru a permite amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția corectă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.D. sau P.U.Z.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei* se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- Accesese și curțile de serviciu, precum și parcajele care sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- Toate construcțiile din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acesteia.
- dotările minime privind încăperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea construcțiilor la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- vidanțul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ Parcelarea

- Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele vor fi stabilite prin P.U.D.

➤ Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin P.U.Z. sau P.U.D., dar va fi de maximum P+2. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. În caz excepțional se pot proiecta și construcții cu un regim de înălțime mai mare, stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D. cu planșe desfășurătoare de fațade.

➤ Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor.
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zonă vor fi indicate prin P.U.Z. sau P.U.D. și vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale.

➤ Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. în cadrul parcelelor care cuprind **obiectivele de interes public** din zona va fi de **40 %**, iar **C.U.T. Maxim = 1.2**.

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

➤ Parcaje

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

➤ Spații verzi

În cadrul fiecărui obiectiv, se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață stabilită prin Regulamentul General de Urbanism, dar nu mai puțin de 30%, care vor participa la

agrementarea spațiului public.

➤ *Împrejmuiiri*

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiiri transparente sau din gard viu cu înălțimea de maximum 1,20 m.

V. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, (P)

Funcțiuni dominante: recreere, spații verzi, terenuri de sport, perdele de protecție cu dotările aferente.

Funcțiuni complementare: comerț, dotări publice, circulație pietonală, terenuri sport cu dotările aferente și rețelele tehnico-edilitare.

Reglementări:

a) Permisiiuni: se pot autoriza pe bază de P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri alei amenajate, terenuri de sport, dotări ca: vestiare, locuri de joacă pentru copii, monumente de for public, artă statuară, plăci memoriale și comemorative și alte amenajări care deserveșc în mod direct funcțiunea dominantă.

➤ *Utilizări permise:* construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

➤ *Utilizări permise cu condiționări* pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a cursurilor de apă se va obține avizul organelor competente. Construcțiile amplasate în păduri se vor supune prevederilor Codului silvic.

b) Restricții: se interzice realizarea unor construcții de locuințe, pașunatul și culturile agricole. Se va asigura împrejmuirea zonei. Toate construcțiile anexă se vor realiza din materiale rezistente la foc.

➤ *Utilizari interzise:* orice activități de construire, depozitare, industriale poluante.

VI. ZONA DE CONSTRUCȚII DE TURISM ȘI AGREMENT (CTA)

Zona este caracterizată ca o zonă cu un potențial mare de dezvoltare a activităților turistice și de petrecere a timpului liber. Dezvoltarea zonei trebuie să țină cont de valoarea cadrului natural în care se regăsește

Funcțiune dominantă: case de vacanță, pensiuni, ștranduri, zone verzi ample, terenuri de sport în aer liber și acoperite, dotări pentru recreerea turiștilor, trasee auto și pietonale, vestiare, locuri de joacă pentru copii, monumente de for public;

Funcțiunile complementare: dotări tehnico-edilitare, amenajări de cursuri de apă, pietonale, pârtii dedicate sporturilor de iarnă/vară;

Reglementări:

a) Permisiiuni:

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

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

- *Utilizări permise*
 - pensiuni turistice, case de vacanță, hanuri turistice;
 - servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentatie publică;
 - recreerea prin practicarea de sporturi, plimbări pedestre și călare;
 - rețele tehnico-edilitare;
 - spații publice;
 - parcaje automobile;
 - circulații carosabile și pietonale;
 - reconstituiri și funcționalizări clădiri vechi cu valoare arhitecturală și istorică
- *Utilizari permise cu conditionări*
 - - toate construcțiile si amenajările vor fi realizate conform unui Planu Urbanistic Zonal unitar care să fie elaborat pentru întreaga zonă, obiectivele majore realizându-se în urma elaborării de planuri urbanistice de detaliu care sa nu intre în conflict cu dezvoltarea unitară a P.U.Z.- ului

b) Restricții:

- *Utilizări interzise*
 - Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
 - Orice fel de activități industriale;
 - Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Conform documentațiilor de urbanism avizate ulterior (este obligatorie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru această zonă).

- *Orientarea fata de punctele cardinale*
 - pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice și a anexelor;
 - pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
 - sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
 - terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.
- *Amplasarea față de drumurile publice*
 - accesul în zoă se va realiza prin străzi nou create;
- *Amplasarea față de aliniament*
 - se vor respecta retragerile stabilite prin planșa de reglementări a P.U.Z.;
 - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
 - când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
- *Amplasarea în interiorul parcelei*
 - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
 - fiind construcții pentru recreere, toate clădirile noi se vor retrage cu cel puțin 3 m față de limitele laterale ale parcelei, iar clădirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;

- față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5 m în cazul construcțiilor noi, iar clădirile existente vor respecta prevederile Codului Civil;
- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe;
- se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere;
- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea lățimea minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supra-lărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată construcție;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la hoteluri, pensiuni și alimentație publică* se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanțul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele construcțiilor.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse prin P.U.Z privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 15 m.

➤ *Înălțimea construcțiilor*

- va fi stabilită în documentațiile de urbanism ulterioare.

- *Aspectul exterior al construcției*
 - volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor istorice, de arhitectură (biserici, clopotnițe, troițe, locuințe tradiționale cu valoare de patrimoniu, peisaj rural construit, ruine, situri arheologice etc.) sau naturale (creste montane, cascade, arbori semnificativi/protejați, lacuri de apă, peisaj acvatic etc.) existente, sau îngrădirea accesului la acestea.
 - aspectul exterior al construcției:
 - volumetria va fi simplă, nefragmentată. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei);
 - nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate;
 - împrejmuirile și porțile vor fi executate utilizând o geometrie plană simplă și materiale precum zidărie tencuită sau lemnul. Înălțimea gardului spre stradă va fi de maxim 1,5m, streșinire unde este cazul;
 - se recomandă izolarea termică optimă a construcțiilor;
 - se recomandă folosirea surselor alternative de energie;
 - se recomandă amenajarea de perdele de plantații care să protejeze construcțiile de vânturile puternice din zonă.

- *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi stabilit de către documentațiile de urbanism ulterioare, dar nu va depăși **35 %**;

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- *Parcaje*
 - parcajele vor fi amenajate în incintele pensiunilor turistice, motelurilor, hotelurilor sau caselor de vacanță, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
 - dimensionarea se va face respectând raportul:
 - pentru amenajări de agrement: 1 loc de parcare la 15 persoane;
 - pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 5 membri ai clubului;
 - asigurarea, în incintă, a unui număr de locuri de parcare egal cu numărul camerelor de cazare turiști.
 - platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

- *Spații verzi*
 - vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 30% din suprafața totală a terenului;
 - se va păstra caracterul local al speciilor arboricole și arbustive;
 - se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, fructe otrăvitoare etc.);
 - accesul și aleile semicarosabile vor fi prevăzute cu aliniamente de arbori și arbusti, unde fâșia de pământ va fi cuprinsă între 1,5-2 m;
 - speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.

- *Împrejmuiri*
 - împrejmuirile spre spațiul public vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
 - elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre

incintă;

- înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

➤ *Indici de control:* vor fi stabiliți de către documentațiile de urbanism ulterioare, dar nu vor depăși

P.O.T. maxim = 35 %

C.U.T. maxim = 1,0

VII. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE (C.C.)

A. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE NAVALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE (C.C.n.)

Funcțiune dominantă: zonă cu activități portuare economice și de turism

Serviciile publice: sunt reprezentate de port și de infrastructura aferentă a acestuia

Reglementări :

a) Permisuni:

- Construcții și instalații aferente activităților portuare
- construcții pentru administrație
- amenajarea spațiilor publice
- circulații carosabile și pietonale
- nod intermodal de transport
- docuri
- puncte de informare turistică
- ghișee bilete
- spații de depozitare,
- instalații necesare activităților portuare
- Instalații de semnalizare, centralizare, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

b) Restrictii: proiectul de port se va realiza în urma elaborării unui P.U.Z. și avizării acestuia de către instituțiile competente. Până atunci, se instituie interdicție temporară de construire pe terenul destinat portului.

! Toate reglementările referitoare la zona de port (referitoare la amplasarea clădirilor, acces, parcaje spații verzi etc.) se vor elabora printr-un regulament local de urbanism, care va fi întocmit odată cu Planul Urbanistic Zonal pentru zonă.

VIII. ZONĂ AGREMENT CU DOTĂRI SPECIFICE (A.D.S.)

Această zonă cuprinde o porțiune din malul Dunării, cu o ridicată valoare ambientală și turistică. Specificul și necesitățile turistice sunt elementele principale care dictează conformarea fizică și funcțională a acestei zone. Principalele trăsături sunt: accesibilitate fizică și vizuală, funcțiuni publice, conservarea și valorificarea mediului natural, utilizarea de materiale naturale și ecologice.

Funcțiune dominantă: Zone verzi ample, dotări pentru recreerea turiștilor, trasee pietonale, locuri de joacă pentru copii, monumente de for public, artă statuară, plăci memoriale și comemorative.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole (faza I), dotări tehnico-edilitare, dotări de agrement, puncte de belvedere, amenajări de maluri, protecție faleză, organizări de

festivaluri, târguri tematice, pietonal major pe faleză, trasee pietonale și piste pentru biciclete, spații comerciale, terase.

Reglementări:

a) Permisuni:

Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

- *Utilizări permise*
 - servicii turistice și sportive, unități comerciale și de alimentație publică;
 - alei pietonale;
 - protecție pentru faleză;
 - camping;

- *Utilizări permise cu condiționări*
 - se va întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu sau Plan Urbanistic Zonal pentru fiecare obiectiv.

b) Restricții

- *Utilizări interzise*
 - spații de producție sau prestări servicii, care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
 - adăposturi pentru animale;
 - construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități turistice.
 - Construcții care blochează vizual peisajul dinăuntru

- *Accese carosabile*
 - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
 - accesul va fi direct;
 - se va asigura accesul carosabil separat pentru public, de accesul de serviciu și de întreținere;
 - aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari, vor fi prevăzute cu supra-lărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
 - numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- *Accese pietonale*
 - se vor prevedea accese pietonale și se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- *Spații verzi*
 - vor fi prevăzute spații verzi cu o suprafață de minimum 60% din suprafața totală a terenului, din care plantațiile cu arbori și arbuști vor ocupa minimum 40%;
 - se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, organe otrăvitoare etc.);
 - accesul și aleile semicarosabile vor fi prevăzute cu aliniamente de arbori și arbuști, unde fâșia de pământ va fi cuprinsă între 1,5-2 m;
 - speciile recomandate sunt cele autohtone, cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.

c) Indici de control:

P.O.T. maxim = 30 %
C.U.T. maxim = 0,8

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITATEA CÂMPIA

CÂMPIA

LM – zonă rezidențială	LMd – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural	7, 14
	LMa – subzona rezidențială și de servicii sociale, care necesită întocmirea unui P.U.Z.	16
M – Zonă mixtă	M – Zonă mixtă, cuprinzând locuire colectivă și individuală, servicii comerciale, activități productive mici nepoluante, echipamente publice	9, 11, 15
GC – Zonă de gospodărire comunală	GcC – Subzona cimitirelor	1
	GcG – Subzona gospodăriei comunale	3
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	ISed – Subzona învățământului și culturii	5, 6
	ISc – Subzona instituțiilor de cult	4
P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere	P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere	13
V – Zona spațiilor verzi	V – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă	2, 8
AS – Zona fostelor unități agrozootehnice	AS – Zona fostelor unități agrozootehnice – conversie funcțională în zona de servicii	10, 12

I. ZONA REZIDENȚIALĂ (LM)

A. SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP RURAL (L.M.d.)

Funcțiune dominantă: - locuirea

Funcțiunile complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

Reglementări:

a) Permișiuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.



Utilizări permise

- locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+1
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;

- servicii turistice și sportive, unități comerciale și de alimentație publică;
- activități economice tradiționale;
- construcții de cult;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție, prestări servicii.
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestări servicii, care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

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

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea

zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe dintr-un drum public

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni și alimentație publică* se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- *Parcelarea*
 - parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z.-urile aprobate privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
 - frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

- *Înălțimea construcțiilor – maximum P+I pentru locuințe și P+I+M pentru turism și servicii.*

Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă se fac următoarele precizări:

 - înălțimea maximă la cornișă este de 9 m.
 - se admite o mansardă peste etaj, cu menținerea liniei de cornișă la nivelul mansardei.

- *Aspectul exterior al construcției*
 - este interzisă 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;
 - se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră, panta medie (45°) la acoperiș;
 - materiale de construcție:
 - sunt interzise zugrăvelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - învelitoare – gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată.

- *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,9**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =60% și C.U.T. maxim = 1,2.

Construcțiile existente vor fi refațadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- *Parcaje*
 - parcajele vor fi amenajate în interiorul loturilor astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
 - dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
 - platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

- *Spații verzi*
 - în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 50% pentru zona verde.

- *Împrejmuiri*

Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției; de asemenea împrejmuirile vor fi transparente.

 - elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;

- înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

B. SUBZONA REZIDENȚIALĂ ȘI DE SERVICII SOCIALE CARE NECESITĂ ÎNTOCMIREA UNUI P.U.Z. (L.M.a.)

Funcțiune dominantă: - locuire, servicii sociale

Funcțiunile complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, administrație, cultură

Reglementări:

a) Permișiuni: - conținând zone nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

➤ Utilizări permise

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1+M sau P+2;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- dotări de cultură și învățământ, sănătate;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi amenajate;
- construcții de cult (ansambluri mănăstirești);
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții: - este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari.

➤ Utilizări interzise

- spații de producție sau prestări servicii, care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 10 animale mici;

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru toate categoriile de construcții de servicii sociale, culturale, de sănătate, de turism, se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

- *Amplasarea față de drumurile publice*
 - se va asigura acces de la un drum public pentru fiecare lot nou propus
 - Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- *Amplasarea față de aliniament*
 - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
 - când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
- *Amplasarea în interiorul parcelei*
 - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
 - se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. (3m)

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*
 - toate loturile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
 - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
 - accesele vor fi directe dintr-un drum public.
- *Accese pietonale*
 - se vor prevedea accese pietonale la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea acesteia la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la dotările sociale, de sănătate, pensiuni alimentație publică, sau alte funcțiuni permise* se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
 - frontul la stradă al unei parcele va fi de minimum 12 m;
- *Înălțimea construcțiilor – maxim P+1+M sau P+2*
- *Aspectul exterior al construcției*
- este interzisă 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;
 - se vor prelua elementele de arhitectură tradițională;
 - materiale de construcție:
 - se vor evita zugrăvelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - învelitoare – nu se vor folosi culori nespecifice (se va utiliza culoarea de ceramica brun-roscat)
 - **nu** se admit învelitori din azbociment, plastic sau tablă zincată;
- *Procentul de ocupare al terenului*
Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi, va fi de 30 %.
- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

C.U.T. Maxim = 1

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- *Parcaje*
- parcajele vor fi amenajate pe lot, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
 - dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
 - platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.
- *Împrejmuiri*
- împrejmuirile spre spațiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
 - elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
 - înălțimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

II. ZONĂ MIXTĂ CONTINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE (M.)

Funcțiune dominantă: - rezidențială și funcțiuni publice și de interes local

Funcțiunile complementare: turism, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, anexe gospodărești, amenajări de echipare edilitare.

Reglementări:

a) Permisuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

➤ *Utilizări permise*

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentație publică;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție nepoluantă, prestări servicii.
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 5 capete animale mari. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 5 capete animale mari.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- *Orientarea față de punctele cardinale*
 - pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
 - pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
 - pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;
 - sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;
 - terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

- *Amplasarea față de drumurile publice*
 - accesul la D.N. și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.
 - Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- *Amplasarea față de aliniament*
 - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
 - când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
 - Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

- *Amplasarea în interiorul parcelei*
 - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
 - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*
 - toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
 - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
 - accesele vor fi directe dintr-un drum public.

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanțul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ Parcelarea

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z. privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

➤ Înălțimea construcțiilor – maxim $P+I+M$

Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă, se fac următoarele precizări

:

- înălțimea maximă la cornișă este de 7 m.
- se admite o mansardă peste etaj, cu menținerea liniei de cornișă la nivelul mansardei.

➤ Aspectul exterior al construcției

- este interzisă 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;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră, panta medie (45°) la acoperiș;
- materiale de construcție:
 - sunt interzise zugravelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugraveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - învelitoare - gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată.

➤ Procentul de ocupare al terenului

Pentru **locuințe individuale și case de vacanță procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)** la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,9**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =60% și C.U.T. maxim = 1,2.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi, pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane va fi de **40 %**, **C.U.T. maxim = 1,2**. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Construcțiile existente vor fi reafățadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejmuiri

- *Parcaje*
 - parcajele vor fi amenajate pe lot, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
 - dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
 - platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.
- *Spații verzi*
 - în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.
- *Împrejmuiri*
 - se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
 - elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
 - înălțimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

III. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE (G.C.)

A. SUBZONA CIMITIRELOR (G.C.C.)

Funcțiune dominantă: gospodărie comunală, cimitire.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte etc.

b) **Restricții:** amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Cimitirul va avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,5 m. Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10% din total.

B. SUBZONA GOSPODĂRIEI COMUNALE (G.C.G.)

Funcțiune dominantă: echipare edilitară.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** amenajări specifice, menite să asigure echiparea tehnico-edilitară, orice fel amenajări sau construcții care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice, orice construcție care îmbunătățește caracteristicile funcției principale a zonei.

b) **Restricții:** orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus

c) **Spații verzi**

În cadrul zonelor de gospodărire comunală se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 30% din total, care vor fi amplasate astfel încât să asigure izolarea respectivei funcțiuni față de spațiile și funcțiunile înconjurătoare.

d) **Indici de control:** P.O.T. Maxim = 80 %

IV. ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (I.S.)

A. CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI CULTURĂ (I.S.ED.)

Funcțiune dominantă: dotări de învățământ și cultură.

Funcțiunile complementare: sală de sport, teren de sport, cantină.

Reglementări:

a) Permișiuni: se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de învățământ.

Utilizări permise cu condiționări: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor se va obține cu avizul organelor competente.

b) Restricții: în timpul vacanțelor este permisă realizarea de tabere școlare în construcțiile existente. Nu este permisă concesiunea terenului aferent construcțiilor de învățământ. Se pot realiza spații comerciale cu caracter provizoriu pentru servirea copiilor în timpul pauzelor, cu condiția obținerii avizului de mediu.

➤ *Utilizări interzise:* pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective. Interdicții temporare de construcție: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin P.U.D. sau P.U.Z. care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Nu se stabilesc interdicții definitive de construire.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale* se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul psihologic adecvat instituțiilor publice.

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

➤ *Amplasarea construcțiilor* se va face de regulă retras față de aliniament, pentru a permite amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția corectă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.D. sau P.U.Z.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei* se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- Accesul și curțile de serviciu, precum și parcajele care sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

- *Accese pietonale*
 - Se vor prevedea accese pietonale la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- Toate construcțiile din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acesteia.
- dotările minime privind încăperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea construcțiilor la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- *Parcelarea*
 - Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele vor fi stabilite prin P.U.D.
- *Înălțimea construcțiilor*

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin P.U.Z. sau P.U.D., dar va fi de maximum P+2. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. În caz excepțional se pot proiecta și construcții cu un regim de înălțime mai mare, stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D. cu planșe desfășurătoare de fațade.
- *Aspectul exterior al construcțiilor*
 - aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor.
 - paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zonă vor fi indicate prin P.U.Z. sau P.U.D. și vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale.
- *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. în cadrul parcelelor care cuprind **obiectivele de interes public** din zona va fi de **40 %**, iar **C.U.T. Maxim = 1.2**.

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

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

În cadrul fiecărui obiectiv, se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață stabilită

prin Regulamentul General de Urbanism, dar nu mai puțin de 30%, care vor participa la agrementarea spațiului public.

➤ *Împrejmuiri*

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente sau din gard viu cu înălțimea de maximum 1,20 m.

B. SUBZONA INSTITUTII DE CULT (I.S.C.)

Funcțiune dominantă: construcții de cult.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult: capele, monumente comemorative etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte etc.

b) **Restricții:** Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Biserica va avea spre stradă împrejmuiri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,2 m.

c) **Procentul de ocupare a terenului:** P.O.T. maxim = 30 %,
C.U.T. Maxim = 0,6

V. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, (P)

Funcțiuni dominante: recreere, spații verzi, terenuri de sport, perdele de protecție cu dotările aferente.

Funcțiuni complementare: comerț, dotări publice, circulație pietonală, terenuri sport cu dotările aferente și rețelele tehnico-edilitare.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** se pot autoriza pe bază de P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri alei amenajate, terenuri de sport, dotări ca: vestiare, locuri de joacă pentru copii, monumente de for public, artă statuară, plăci memoriale și comemorative și alte amenajări care deserveșc în mod direct funcțiunea dominantă.

➤ *Utilizări permise:* construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

➤ *Utilizări permise cu condiționări* pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a cursurilor de apă se va obține avizul organelor competente. Construcțiile amplasate în păduri se vor supune prevederilor Codului silvic.

b) **Restricții:** se interzice realizarea unor construcții de locuințe, pașunatul și culturile agricole. Se va asigura împrejmuirea zonei. Toate construcțiile anexă se vor realiza din materiale rezistente la foc.

➤ *Utilizări interzise:* orice activități de construire, depozitare, industriale poluante.

VI. CURS DE APA (V.)

Funcțiune dominantă: curs de apă, zone verzi.

Reglementări:

a) **Permișiuni:** amenajări de podețe, alei pietonale, rectificări ale profilului albiei, lacuri realizate prin baraj, lucrări de întreținere sau restaurare a morilor de apă.

b) **Restricții:** se interzice deversarea de ape reziduale menajere, dejecții etc. în cursurile de apă, depozitarea gunoiului menajer în zonă și distrugerea morilor de apă. Orice lucrări de amenajare se vor realiza pe baza de P.U.D. pentru care se va obține acord de mediu și avizul R.A. Apele Romane.

VII. ZONA FOSTELOR UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE – CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONĂ DE SERVICII (AS)

Funcțiune dominantă: servicii și funcțiuni mixte

Funcțiunile complementare: turism, servicii comerciale, economice, administrative, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, amenajări de echipare edilitară, sedii de birouri, unități de producție nepoluantă de dimensiuni mici, servicii pentru agricultură, locuință de servicii.

Reglementări:

a) **Permișiuni:**

- servicii comerciale, economice, administrative
- spații pentru birouri
- locuințe de serviciu
- funcțiuni turistice
- terenuri de sport,
- spații verzi;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție nepoluantă, prestări servicii.
- servicii pentru agricultură
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) **Restricții:**

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Se va realiza P.U.Z. de conversie funcțională pentru a se putea interveni în zonă.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție poluantă sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produc fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- *Orientarea față de punctele cardinale*
 - pentru serviciile de producție nepoluantă, construcțiile se vor amplasa în funcție de diferitele tipuri de producție și iluminatul optim al acestora.
 - pentru toate categoriile de construcții (în afară de producție) se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
 - pentru construcțiile comerciale, economice, administrative, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;

- *Amplasarea față de drumurile publice*
 - accesul la D.N. și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.
 - Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- *Amplasarea față de aliniament*
 - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
 - când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
 - Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **10,00 m** față de limita proprietății la stradă.

- *Amplasarea în interiorul parcelei*
 - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
 - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*
 - toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
 - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
 - accesele vor fi directe dintr-un drum public.

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea construcției la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ Parcelarea

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z. privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

➤ Înălțimea construcțiilor – maxim $P+2+M$

➤ Aspectul exterior al construcției

- este interzisă 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;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională pentru realizarea de noi construcții.
- materiale de construcție:
 - sunt interzise zugravelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - învelitoare - gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată, or în culori stridente.

Construcțiile existente vor fi refațadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

➤ Procentul de ocupare al terenului

procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **50 %** și **CUT maxim=1.5**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

➤ Parcaje

- parcajele vor fi amenajate pe lot, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ Spații verzi

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 40% pentru zona verde.

➤ Împrejurimi

- se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejurimilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 2 m.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU LOCALITATEA PÂRNEAURA

PÂRNEAURA

LM – zonă rezidențială	LMd – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural	3,5
GC – Zonă de gospodărire comunală	GCc – Subzona cimitirelor	1
	GCi – Subzona ansamblurilor istorice protejate	8
P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere	P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere	6
AS – Zona fostelor unitati agrozootehnice	AS – Zona fostelor unitati agrozootehnice – conversie functionala in zona de servicii	7
V – Zona spațiilor verzi	V – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apa	2,4

I. ZONA REZIDENȚIALĂ (LM)

A. SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP RURAL (L.M.d.)

Funcțiune dominantă: - locuirea

Funcțiunile complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

Reglementări:

a) Permisuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

- *Utilizări permise*
- locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+1
 - pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
 - terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
 - spații verzi;
 - servicii turistice și sportive, unități comerciale și de alimentație publică;
 - activități economice tradiționale;
 - construcții de cult;
 - spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
 - ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
 - informare turistică și agenții de turism;
 - gradiniță, centru de supraveghere copii;
 - centru medical, dispensar, farmacie;

- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție, prestări servicii.
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestări servicii, care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

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

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

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

➤ *Amplasarea in interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe dintr-un drum public

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni și alimentație publică* se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z.-urile aprobate privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

➤ *Înălțimea construcțiilor – maximum P+I pentru locuințe și P+I+M pentru turism și servicii.*

- Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă se fac următoarele precizări:
- înălțimea maximă la cornișă este de 9 m.

- se admite o mansardă peste etaj, cu menținerea liniei de cornișă la nivelul mansardei.

➤ *Aspectul exterior al construcției*

- este interzisă 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;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră, panta medie (45°) la acoperiș;
- materiale de construcție:
 - sunt interzise zugrăvelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăvelă albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - învelitoare – gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,9**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =60% și C.U.T. maxim = 1,2.

Construcțiile existente vor fi refațadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

➤ *Parcaje*

- parcajele vor fi amenajate în interiorul loturilor astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ *Spații verzi*

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 50% pentru zona verde.

➤ *Împrejuriri*

Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției; de asemenea împrejuririle vor fi transparente.

- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

II. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE (G.C.)

A. SUBZONA CIMITIRELOR (G.C.C.)

Funcțiune dominantă: gospodărie comunală, cimitire.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Reglementări:

a) **Permisuni:** se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte etc.

b) **Restricții:** amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Cimitirul va avea spre stradă împrejuriri decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,5 m. Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10% din total.

B. SUBZONA ANSAMBLURI ISTORICE PROTEJATE (G.C.I.)

Funcțiune dominantă: monumente istorice.

Reglementări:

a) **Permisuni:** autorizarea executării de intervenții asupra construcțiilor care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național.

b) **Restricții:** orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Se va realiza o fișă a monumentului.

III. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE (P)

Funcțiuni dominante: recreere, spații verzi, terenuri de sport, perdele de protecție cu dotările aferente.

Funcțiuni complementare: comerț, dotări publice, circulație pietonală, terenuri sport cu dotările aferente și rețelele tehnico-edilitare.

Reglementări:

a) **Permisuni:** se pot autoriza pe bază de P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri alei amenajate, terenuri de sport, dotări ca: vestiare, locuri de joacă pentru copii, monumente de for public, artă statuară, plăci memoriale și comemorative și alte amenajări care deserveșc în mod direct funcțiunea dominantă.

➤ *Utilizări permise:* construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

➤ *Utilizări permise cu condiționări* pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a cursurilor de apă se va obține avizul organelor competente. Construcțiile amplasate în păduri se vor supune prevederilor Codului silvic.

b) **Restricții:** se interzice realizarea unor construcții de locuințe, pașunatul și culturile agricole. Se va asigura împrejmuirea zonei. Toate construcțiile anexă se vor realiza din materiale rezistente la foc.

- *Utilizari interzise:* orice activități de construire, depozitare, industriale poluante.

IV. CURS DE APA (V.)

Funcțiune dominantă: curs de apă, zone verzi.

Reglementări:

a) Permișiuni: amenajări de podețe, alei pietonale, rectificări ale profilului albiei, lacuri realizate prin baraj, lucrări de întreținere sau restaurare a morilor de apă.

b) Restricții: *se interzice deversarea de ape reziduale menajere, dejecții etc. în cursurile de apă, depozitarea gunoiului menajer în zonă și distrugerea morilor de apă. Orice lucrări de amenajare se vor realiza pe baza de P.U.D. pentru care se va obține acord de mediu și avizul R.A. Apele Romane.*

V. ZONA FOSTELOR UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE – CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONĂ DE SERVICII (AS)

Funcțiune dominantă: servicii și funcțiuni mixte

Funcțiunile complementare: turism, servicii comerciale, economice, administrative, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, amenajări de echipare edilitară, sedii de birouri, unități de producție nepoluantă de dimensiuni mici, servicii pentru agricultură, locuință de servicii.

Reglementări:

a) Permișiuni:

- servicii comerciale, economice, administrative
- spații pentru birouri
- locuințe de serviciu
- funcțiuni turistice
- terenuri de sport,
- spații verzi;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție nepoluantă, prestări servicii.
- servicii pentru agricultură
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Se va realiza P.U.Z. de conversie funcțională pentru a se putea interveni în zonă.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție poluantă sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot

produc fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- *Orientarea față de punctele cardinale*
 - pentru serviciile de producție nepoluantă, construcțiile se vor amplasa în funcție de diferitele tipuri de producție și iluminatul optim al acestora.
 - pentru toate categoriile de construcții (în afară de producție) se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
 - pentru construcțiile comerciale, economice, administrative, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;

- *Amplasarea față de drumurile publice*
 - accesul la D.N. și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.
 - Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- *Amplasarea față de aliniament*
 - nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
 - când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
 - Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **10,00 m** față de limita proprietății la stradă.

- *Amplasarea în interiorul parcelei*
 - distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
 - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accese carosabile*
 - toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
 - în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
 - accesele vor fi directe dintr-un drum public.

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea construcției la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să

respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanțul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z. privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

➤ *Înălțimea construcțiilor – maxim $P+2+ M$*

➤ *Aspectul exterior al construcției*

- este interzisă 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;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională pentru realizarea de noi construcții.
- materiale de construcție:
 - sunt interzise zugravelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugraveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - învelitoare - gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată, or în culori stridente.

Construcțiile existente vor fi refațadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **50 %** și **CUT maxim=1.5**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

➤ *Parcaje*

- parcajele vor fi amenajate pe lot, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ *Spații verzi*

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 40% pentru zona verde.

➤ *Împrejurimi*

- se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejurimilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 2 m.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU **LOCALITATEA ZLATIȚA**

ZLATIȚA

LM – zonă rezidențială	LMd – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural	5, 8
M – Zonă mixtă	M – Zonă mixtă, cuprinzând locuire colectivă și individuală, servicii comerciale, activități productive mici nepoluante, echipamente publice	4
S – Zona dotari speciale	S – Zona dotari speciale	10
GC – Zonă de gospodărire comunală	GCc – Subzona cimitirelor	1
	GCg – Subzona gospodăriei comunale	13
	GCi – Subzona ansamblurilor istorice protejate	15
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	ISed – Subzona învățământului și culturii	2, 3
	ISc – Subzona instituțiilor de cult	6, 9
P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere	P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere	12
AS – Zona fostelor unitati agrozootehnice	AS – Zona fostelor unitati agrozootehnice – conversie functionala in zona de servicii	14

I. ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI (LM)

A. SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP RURAL (L.M.d.)

Funcțiune dominantă: - locuirea

Funcțiunile complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.

Reglementări:

a) Permisuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

- *Utilizări permise*
- locuințe individuale cu regim de înălțime de maxim P+1
 - pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
 - terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;

- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unități comerciale și de alimentație publică;
- activități economice tradiționale;
- construcții de cult;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- grădiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție, prestări servicii.
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minimum 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestări servicii, care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

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

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.

- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesese vor fi directe dintr-un drum public

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrina, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni și alimentație publică* se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ Parcelarea

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z.-urile aprobate privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

➤ Înălțimea construcțiilor – maximum **P+I** pentru locuințe și **P+I+M** pentru turism și servicii.

Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă se fac următoarele precizări:

- înălțimea maximă la cornișă este de 9 m.
- se admite o mansardă peste etaj, cu menținerea liniei de cornișă la nivelul mansardei.

➤ Aspectul exterior al construcției

- este interzisă 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;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră, panta medie (45°) la acoperiș;
- materiale de construcție:
 - sunt interzise zugrăvelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - învelitoare – gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată.

➤ Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,9**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente - va fi de **40%**, **CUT =0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim =60% și C.U.T. maxim = 1,2.

Construcțiile existente vor fi reafadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

➤ Parcaje

- parcajele vor fi amenajate în interiorul loturilor astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ Spații verzi

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 50% pentru zona verde.

➤ Împrejmuiri

Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției; de asemenea împrejmuirile vor fi transparente.

- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide

spre incintă;

- înălțimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

II. ZONĂ MIXTĂ CONTINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE (M.)

Funcțiune dominantă: - rezidențială și funcțiuni publice și de interes local

Funcțiunile complementare: turism, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, anexe gospodărești, amenajări de echipare edilitare.

Reglementări:

a) Permisuni:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan se pot autoriza pe baza de certificate de urbanism construcții de locuințe prin completarea fronturilor stradale cu înălțimi de până la 3 nivele. Dotările comerciale și activitățile de servicii se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu. Se pot executa lucrări de reparații, extindere sau alte obiective noi la construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor P.U.Z-uri sau P.U.D.-uri aprobate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.

➤ *Utilizări permise*

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
- pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane cu regim de înălțime de maxim P+1+M;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentație publică;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie;
- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție nepoluantă, prestări servicii.
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Pentru obiectivele care nu sunt locuințe se va solicita beneficiarului întocmirea unui P.U.D. din care să rezulte influențele noii construcții asupra vecinătăților.

Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 5 capete animale mari. Nu este voie să se ocupe cu locuințe terenurile deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ.

În zonele nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, altele

decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit. Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 5 capete animale mari.

➤ *Utilizări interzise*

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- adăposturi pentru animale în număr mai mare de 3 animale mari și 15 animale mici;
- amplasarea depozitelor de reziduuri menajere.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

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

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N. și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe dintr-un drum public.

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Parcelarea*

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z. privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

➤ *Înălțimea construcțiilor – maxim $P+I+M$*

Pentru o bună vizibilitate a elementelor naturale din zonă, se fac următoarele precizări

:

- înălțimea maximă la cornișă este de 7 m.
- se admite o mansardă peste etaj, cu menținerea liniei de cornișă la nivelul mansardei.

➤ *Aspectul exterior al construcției*

- este interzisă 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;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională, ziduri și finisaje din lemn, soclu de piatră, panta medie (45°) la acoperiș;
- materiale de construcție:
 - sunt interzise zugravelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugrăveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - iluminarea mansardelor se va face prin lucarne;
 - învelitoare - gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Pentru **locuințe individuale și case de vacanță procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)** la construcțiile noi va fi de **30 %** și **CUT maxim=0,9**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări

ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) – construcții + amenajări existente - va fi de **40%**, **CUT = 0,8**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru funcțiunile complementare POT maxim = 60% și C.U.T. maxim = 1,2.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi, pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice, cabane va fi de **40 %**, **C.U.T. maxim = 1,2**. Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Construcțiile existente vor fi reafățadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

➤ *Parcaje*

- parcajele vor fi amenajate pe lot, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ *Spații verzi*

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.

➤ *Împrejurimi*

- se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejurimilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

III. ZONĂ DOTĂRI SPECIALE (S.)

Funcțiune dominantă: unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, poliția de frontieră, pompieri, unități de protecție civilă.

Funcțiunile complementare: activități speciale, locuințe de serviciu, rețele tehnico – edilitare, accese pietonale și carosabile, staționări auto.

Reglementări:

a) Permișiuni: locuințe de serviciu, rețele tehnico – edilitare, accese pietonale și carosabile, staționări auto, servicii la punctul de frontieră și construcții aferente.

Utilizări permise cu condiționări: autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu legislația specifică actualizată.

b) Restricții:

➤ *Utilizări interzise:* orice activitate cu excepția celor specificate mai sus.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii: conform normelor specifice

c.2. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Aspectul exterior al construcțiilor:* conform normelor specifice cu caracter special și strategico-militar, dar nu va afecta caracterul zonei în care sunt amplasate

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. = conform normelor specifice
C.U.T. Maxim = conform
normelor tehnice

c.3. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi: unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

IV. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE (G.C.)

A. SUBZONA CIMITIRELOR (G.C.C.)

Funcțiune dominantă: gospodărie comunală, cimitire.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Reglementări:

a) Permisuni: se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult de mici dimensiuni: capele, monumente comemorative etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte etc.

b) Restricții: amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Cimitirul va avea spre stradă împrejurimi decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,5 m. Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafață de min. 10% din total.

B. SUBZONA GOSPODĂRIEI COMUNALE (G.C.G.)

Funcțiune dominantă: echipare edilitară.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Reglementări:

a) Permisuni: amenajări specifice, menite să asigure echiparea tehnico-edilitară, orice fel amenajări sau construcții care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice, orice construcție care îmbunătățește caracteristicile funcției principale a zonei.

b) Restricții: orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus

c) Spații verzi

În cadrul zonelor de gospodărie comunală se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 30% din total, care vor fi amplasate astfel încât să asigure izolarea respectivei funcțiuni față de spațiile și funcțiunile înconjurătoare.

d) Indici de control: P.O.T. Maxim = 80 %

C.U.T. maxim = 2

C. SUBZONA ANSAMBLURI ISTORICE PROTEJATE (G.C.I.)

Funcțiune dominantă: monumente istorice.

Reglementări:

a) **Permisuni:** autorizarea executării de intervenții asupra construcțiilor care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național.

b) **Restricții:** orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Se va realiza o fișă a monumentului.

V. ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (I.S.)

A. CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI CULTURĂ (I.S.ED.)

Funcțiune dominantă: dotări de învățământ și cultură.

Funcțiunile complementare: sală de sport, teren de sport, cantină.

Reglementări:

a) **Permisuni:** se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de învățământ.

Utilizări permise cu condiționări: pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor se va obține cu avizul organelor competente.

b) **Restricții:** în timpul vacanțelor este permisă realizarea de tabere școlare în construcțiile existente. Nu este permisă concesiunea terenului aferent construcțiilor de învățământ. Se pot realiza spații comerciale cu caracter provizoriu pentru servirea copiilor în timpul pauzelor, cu condiția obținerii avizului de mediu.

➤ *Utilizări interzise:* pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective. Interdicții temporare de construcție: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin P.U.D. sau P.U.Z. care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Nu se stabilesc interdicții definitive de construire.

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale* se va face astfel încât să se asigure iluminatul natural și confortul psihologic adecvat instituțiilor publice.

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

➤ *Amplasarea construcțiilor* se va face de regulă retras față de aliniament, pentru a permite amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția corectă a construcțiilor va fi precizată prin P.U.D. sau P.U.Z.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei* se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- Accesese și curțile de serviciu, precum și parcajele care sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea corectă a acestora se va face prin P.U.Z. sau P.U.D.

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- Toate construcțiile din zona centrală vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Racordarea obiectivelor publice la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face prin grija organelor administrative locale în momentul realizării acesteia.
- dotările minime privind încăperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea construcțiilor la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- vidanjul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ *Parcelarea*

- Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele vor fi stabilite prin P.U.D.

➤ *Înălțimea construcțiilor*

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin P.U.Z. sau P.U.D., dar va fi de maximum P+2. Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă. În caz excepțional se pot proiecta și construcții cu un regim de înălțime mai mare, stabilit prin P.U.Z. sau P.U.D. cu planșe desfășurătoare de fațade.

➤ *Aspectul exterior al construcțiilor*

- aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitorile și finisajele construcțiilor.
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zonă vor fi indicate prin P.U.Z. sau P.U.D. și vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale.

➤ *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. în cadrul parcelelor care cuprind **obiectivele de interes public** din zona va fi de **40 %**, iar **C.U.T. Maxim = 1.2**.

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

➤ *Parcaje*

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

➤ *Spații verzi*

În cadrul fiecărui obiectiv, se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață stabilită prin Regulamentul General de Urbanism, dar nu mai puțin de 30%, care vor participa la agrementarea spațiului public.

➤ *Împrejurimi*

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau din gard viu cu înălțimea de maximum 1,20 m.

B. SUBZONA INSTITUȚII DE CULT (I.S.C.)

Funcțiune dominantă: construcții de cult.

Funcțiunile complementare: terenuri agricole.

Locuirea: este prezentă în chiliile existente.

Reglementări:

a) Permisuni: se pot autoriza pe bază de certificate de urbanism reparațiile capitale ale construcțiilor, extinderi sau construcții noi care să aibă același rol de cult. Se pot autoriza pe bază de certificat de urbanism construcții de cult: capele, monumente comemorative etc. Se pot realiza fără documentații construcții specifice cimitirelor: monumente funerare, cripte etc.

b) Restricții: Amplasarea și orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să se asigure îndeplinirea normelor de cult și a normelor de igienă impuse de Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Biserica va avea spre stradă împrejurimi decorative rezistente, transparente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,2 m.

c) Procentul de ocupare a terenului: P.O.T. maxim = 30 %,
C.U.T. Maxim = 0,6

VI. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE (P)

Funcțiuni dominante: recreere, spații verzi, terenuri de sport, perdele de protecție cu dotările aferente.

Funcțiuni complementare: comerț, dotări publice, circulație pietonală, terenuri sport cu dotările aferente și rețelele tehnico-edilitare.

Reglementări:

a) Permisuni: se pot autoriza pe bază de P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri alei amenajate, terenuri de sport, dotări ca: vestiare, locuri de joacă pentru copii, monumente de for public, artă statuară, plăci memoriale și comemorative și alte amenajări care deserveșc în mod direct funcțiunea dominantă.

➤ *Utilizări permise:* construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

➤ *Utilizări permise cu condiționări* pentru construcțiile și amenajările din zona de

protecție a cursurilor de apă se va obține avizul organelor competente. Construcțiile amplasate în păduri se vor supune prevederilor Codului silvic.

b) Restricții: se interzice realizarea unor construcții de locuințe, pașunatul și culturile agricole. Se va asigura împrejmuirea zonei. Toate construcțiile anexă se vor realiza din materiale rezistente la foc.

➤ *Utilizări interzise:* orice activități de construire, depozitare, industriale poluante.

VII. ZONA FOSTELOR UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE – CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONĂ DE SERVICII (AS)

Funcțiune dominantă: servicii și funcțiuni mixte

Funcțiunile complementare: turism, servicii comerciale, economice, administrative, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, amenajări de echipare edilitară, sedii de birouri, unități de producție nepoluantă de dimensiuni mici, servicii pentru agricultură, locuință de servicii.

Reglementări:

a) Permișiuni:

- servicii comerciale, economice, administrative
- spații pentru birouri
- locuințe de serviciu
- funcțiuni turistice
- terenuri de sport,
- spații verzi;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- pază și ordine, cu condiția ca funcțiunile să nu stânjenească vecinătățile;
- construcții pentru producție nepoluantă, prestări servicii.
- servicii pentru agricultură
- străzi realizate conform P.U.Z sau P.U.D.

b) Restricții:

În zonele care nu sunt nou introduse în intravilan, este permisă amplasarea obiectivelor, numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă. Se va realiza P.U.Z. de conversie funcțională pentru a se putea interveni în zonă.

➤ *Utilizări interzise*

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

c) Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

c.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

➤ *Orientarea față de punctele cardinale*

- pentru serviciile de producție nepoluantă, construcțiile se vor amplasa în funcție de diferitele tipuri de producție și iluminatul optim al acestora.
- pentru toate categoriile de construcții (în afară de producție) se recomandă orientarea

spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;

- pentru construcțiile comerciale, economice, administrative, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;

➤ *Amplasarea față de drumurile publice*

- accesul la D.N. și D.J. a drumurilor noi create sau a aleilor interioare se face numai cu aprobarea administratorului D.N., respectiv D.J.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

➤ *Amplasarea față de aliniament*

- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **10,00 m** față de limita proprietății la stradă.

➤ *Amplasarea în interiorul parcelei*

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (**3,00 m**).

c.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

➤ *Accese carosabile*

- toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe dintr-un drum public.

➤ *Accese pietonale*

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

c.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

- dotările minime privind încăperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea construcției la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată locuință;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologice amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediata vecinătate;

- vidanajul se va descărca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

c.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

➤ Parcelarea

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în P.U.Z. privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare;
- frontul la stradă a unei parcele va fi de minimum 12 m;

➤ Înălțimea construcțiilor – maxim $P+2+M$

➤ Aspectul exterior al construcției

- este interzisă 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;
- se vor prelua elementele de arhitectură tradițională pentru realizarea de noi construcții.
- materiale de construcție:
 - sunt interzise zugravelile în culori stridente;
 - finisaje tradiționale: lemn, piatră, zugraveală albă sau pastel;
 - tâmplărie în culorile lemnului natur;
 - învelitoare - gama coloristică: roșu, gri sau culoarea lemnului;
 - nu se admit învelitori din azbociment sau tablă zincată, or în culori stridente.

Construcțiile existente vor fi refațadizate, adaptate aspectului general al zonei (cu termene de obligativitate).

➤ Procentul de ocupare al terenului

procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) la construcțiile noi va fi de **50 %** și **CUT maxim=1.5**.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

c.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

➤ Parcaje

- parcajele vor fi amenajate pe lot, astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public;
- dimensionarea se va face respectând normele de parcare;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

➤ Spații verzi

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 40% pentru zona verde.

➤ Împrejurimi

- se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției;
- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejuririlor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 2 m.

Întocmit
arh. **MARIUS BARBIERI**