



M TECH PROIECT S.R.L.

Bucuresti/Piatra Neamt
Telefon: 0723.66.44.63 / 0721.85.42.18
E-mail: magda_simion@yahoo.com

PLAN URBANISTIC GENERAL

comuna Borca, judetul Neamt
Volumul II – Regulament Local de Urbanism

Beneficiar: Comuna Borca

Proiectant: M TECH Proiect S.R.L.

Sef proiect: arhitect Magdalena SIMION

Proiect nr. 4/2013

iulie 2017

Cuprins

CAP. I PRINCIPII GENERALE	3
1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	3
1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU	3
1.3 DOMENIUL DE APLICARE.....	6
1.4 CONDIȚII DE APLICARE	7
1.5 APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	8
CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	8
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	8
Terenuri agricole din extravilan	8
Terenuri agricole din intravilan	9
Suprafețe împădurite.....	10
Resursele subsolului	10
Resurse de apă și platforme meteorologice.....	11
Zone cu valoare peisagistică, zone naturale	12
Zone construite protejate	13
Salubritate - Generalități	15
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	16
Expunerea la riscuri naturale	16
Expunerea la riscuri tehnologice	17
Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	20
Asigurarea echipării edilitare.....	20
Asigurarea compatibilității funcțiilor	21
Procentul de ocupare a terenului	22
Lucrări de utilitate publică	22
Indici P.O.T. și C.U.T.	23
2.3 CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	23
2.3.1 <i>Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii</i>	23
Orientarea față de punctele cardinale	23
Amplasarea față de drumuri publice	24
Amplasarea față de aliniament.....	27
Amplasarea în interiorul parcelei.....	28
2.3.2 <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii</i>	29
Accese carosabile	29
Accese pietonale.....	31
2.3.3 <i>Reguli cu privire la echiparea edilitară</i>	31
Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	31
Realizarea de rețele edilitare	33
Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.....	34
2.3.4 <i>Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții</i>	36
Parcelarea.....	36
Înălțimea construcțiilor	37
Aspectul exterior al construcțiilor	37
Parcaje.....	38
Spații verzi și plantate	39
Împrejmuiri	39
Destinația terenurilor și a construcțiilor	40
CAP. III ZONIFICAREA TERITORIULUI.....	41
CAP. IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE.....	44
Structura conținutului regulamentului	44
C – ZONA CENTRALĂ	44
L – ZONA DE LOCUIT	53
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL	61
I – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	69
A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE și AGROTURISM	73
P – ZONA SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT SI PROTECȚIE	77



G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	79
TE – ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	82
CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	85
TR – ZONA TERENURI PREZENTÂND RISCURI NATURALE	87
D – ZONA DE DEZVOLTARE POSIBILĂ A LOCALITĂȚII, DE LARGĂ PERSPECTIVĂ (ÎN EXTRAVILAN)	89

CAP. I PRINCIPII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de amplasare, dimensionare și realizare și utilizare a construcțiilor, amenajărilor și planșatilor pe întreg teritoriul localității.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și interdicții) reglementează prevederile din P.U.G.

Regulile generale de urbanism cuprinse în prezentul Regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter general, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății și apărarea interesului public.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

1.2 Baza legală a elaborării RLU

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
 - Secțiunea I - Rețele de transport: Legea nr. 363/2006 cu modificările ulterioare
 - Secțiunea II - Apa: Legea nr. 171/1997 cu modificările ulterioare
 - Secțiunea III - Zone protejate: Legea nr. 5/2000 cu modificările ulterioare
 - Secțiunea IV - Rețeaua de localități: Legea nr. 351/ 2001 cu modificările și completările ulterioare
 - Secțiunea V - Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001 cu modificările ulterioare
 - Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 - pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 – 2000
- ORDINUL MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism



- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural al alunecarii de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații cu modificarile ulterioare
- ORDINUL M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.A.I. si S.R.I. nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentatiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- HCS-RUR Nr. 101/ 2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania
- Legea 287/2009 - Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Acte normative in alte domenii de interes si conexe

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Hotărârea Guvernului României nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu modificările ulterioare; Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările ulterioare;
Ordonanța de urgență nr. 83 din 15 septembrie 2010 privind exceptarea de la plata tarifelor prevăzute la art. 42 alin. (3) lit. h) din Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004, pentru scoaterea din circuitul agricol a terenurilor

necesare pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local

- Legea 46/2008-Codul Silvic, republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 107/1996-legea apelor, cu modificările și completările ulterioare
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 422 / 2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și rectificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 610/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind procedura de acordare a creditelor necesare efectuării de lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoanele fizice sau juridice de drept privat
- Ordin nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul 46/2016 privind instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 198 din 9 iulie 2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 571/1997, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998, privind aprobarea "Normelor tehnice, privind amplasarea lucrărilor edilitare a stalpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane și rurale,
- ORDIN nr. 775 din 28 iulie 2006 pentru aprobarea Listei localităților izolate care pot depozita deșeurile municipale în depozitele existente ce sunt

exceptate de la respectarea unor prevederi ale Hotărârii Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor

- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MAI nr. 129 din 25 august 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 481/2004 privind protecția civilă, republicată, cu modificările ulterioare;

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei Borca se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii.

La baza R.L.U. stă Planul Urbanistic General al comunei Borca - elaborat de S.C. EdilProiect S.A. Piatra Neamț - proiect nr.220/2003 reactualizat.

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorii de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Borca, județul Neamț.

Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Intravilanul localităților este format din teritoriul localității și din trupurile din cadrul teritoriului administrativ.

Zonificarea funcțională a localității este stabilită în cadrul P.U.G.-ului în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cu delimitarea U.T.R.-urilor și face parte integrantă din Regulament.

U.T.R.-urile se delimitează prin limite fizice existente pe teren (străzi, limite de proprietate, ape). Delimitarea se face pe baza criteriilor:

- funcție dominantă
- zone pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu
- categoriile de intervenție

U.T.R.-ul este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone în cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite.

Pentru terenurile propuse a fi introduse în intravilan orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Comunei Borca, județul Neamț, în conformitate cu Planul Urbanistic General.



1.4 Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază și le aplica în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare ale comunei.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.

Pentru zonele din localitate caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată, precum și în cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate, a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

Pentru zona centrală a localității, zonele construite protejate și de protecție a monumentelor, zonele de agrement și turism, zonele/parcurile industriale, tehnologice și zonele de servicii, parcelari, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele, infrastructurile de transport, zonele supuse restructurării și regenerării urbane și alte zone care vor fi stabilite de autoritățile publice locale este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor, protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.



Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementeaza cel puțin: retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amanunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

Planurile urbanistice zonale pentru zone centrale, zone protejate în integralitatea lor și zone de protecție a monumentelor, precum și planurile urbanistice zonale și de detaliu privind realizarea unor obiective de interes public se finanțează din bugetul de stat ori din bugetele locale.

1.5 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al comunei, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

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

Terenuri agricole din extravilan

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

Terenurile agricole sunt evidențiate în planșa **1** - "Încadrare în teritoriul administrativ".

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

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

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

Deoarece terenurile agricole, mai ales când sunt de categorie superioară (I și II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții, Legea Fondului funciar nr. 18/1991-republicata, art. 92 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acesteia, Legea 50/1991 (republicată) limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. *În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și a utilajelor agricole, rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație existente, ferme agricole sau pensiuni agroturistice), fără a primi o delimitare ca trup al localității.* În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

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

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

Terenuri agricole din intravilan

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

De asemenea, autorizarea se va face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

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

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează conform art. 4 din R.G.U. Destinația acestor terenuri apare în planșa de Reglementări.

Ocuparea acestor terenuri și folosirea lor pentru alte destinații se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale cu prioritate pentru instituții publice și servicii de interes general

- valorificarea terenurilor din zonele ușor accesibile și cu valoare.

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

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

Suprafețe împădurite

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

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

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Ministerul Mediului, Ministerul Apelor și Padurilor, Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene și Ministerul Turismului.

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

Sunt considerate **păduri**, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafața mai mare de 0,25 ha (legea 46/2008 – Codul Silvic).

Resursele subsolului

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

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

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

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

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

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

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albia minora și în zona de protecție a raului **Bistrita și a paraielor Sabasa, Borca, Pantei, “lui Boje”, Zmeurisului, Ungurilor de Jos, Ungurilor de Sus, Adanc, Carjei, Madei, Sec, Ursu, Stegioara, Runcu, Leonte, și Verdele** se realizează în condițiile respectării art. 7 din R.G.U. și a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107 / 1997, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 și care pot apărea ulterior elaborării documentației);

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

Autorizarea executării construcțiilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor pe baza unei documentații întocmite în conformitate cu Ordinul M.M.P. nr 799/2012 de către un proiectat certificat de Ministerul Mediului și Ministerul Apelor și Pădurilor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrărilor de gospodărire și de captare a apelor.

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

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

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

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

Este interzisă depozitarea de materiale și executarea de construcții pe diguri, baraje și în zona altor lucrări de apărare împotriva inundațiilor. Se vor respecta lățimea zonei de protecție, măsurată de la limita zonei de construcție care este de: 2m la cursul de apă cu lățimea mică de 10m, 3m la cursul de apă cu lățimea de 10-50m, de 5m la cursul de apă cu lățimea mai mare de 51m. (Conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 completata și modificata ulterior -Anexa 2)

Zone cu valoare peisagistică, zone naturale

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

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

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Ministerul Mediului, Ministerul Apelor și Padurilor, Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene și Ministerul Turismului.

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

Prin Legea nr.5 din 6 martie 2000 (privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate), pe teritoriul com. Borca au fost declarate doua arii protejate:

- Aria naturală faunistica protejata Borca;
- 1 - Aria protejata Pârâul Borcuța.

Aceaste arii protejate se afla în custodia Direcției Silvice Neamț.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele (Legea NR. 137/1995 înlocuită cu Ordonanța 195/2005, cu modificările ulterioare).

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

Zone construite protejate

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

S-au stabilit zone de protecție în jurul monumentelor clasificate conform dispozițiilor Legii 422/ 2001 art. 59, cap VII. Acestea se regăsesc în planșa 3 Reglementări urbanistice - Zonificare, planșa 1 Incadrarea în teritoriu, în planșa UTR nr. 3 și UTR NR. 10.

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național delimitate conform PUG în cadrul UTR-urilor se face conform regulamentelor stabilite în cadrul PUZ-urilor ce se vor elabora pentru zonele respective cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ.

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, delimitate conform PUG, declarate și delimitate prin Hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ.

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

Patrimoniu cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate **monumente istorice (Legea 41/1995).**

Zonele protejate cu valori istorice, de arhitectură și urbanism reprezintă teritorii aparținând unei așezări urbane sau rurale, a căror protecție reprezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice. Asupra acestora se instituie un regim de intervenție controlată. Delimitarea acestora se face în baza studiului istoric și de evoluție urbană și se prezintă în cadrul UTR-urilor.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției Monumentelor Istorice în

colaborare cu organele specializate ale autorităților publice locale. Ele sunt indicate în planurile de urbanism și vor fi delimitate topografic.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitata pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradala, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigura conservarea integrata și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural.

Obiectivele sau activitățile care pot sa afecteze valoarea monumentului prin natura, dimensiunile și amplasarea lor necesită studii de specialitate, avizate și aprobate conform legii.

Construcțiile noi nu trebuie sa afecteze, prin volumetrie, conformare, aspect exterior, etc. obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.

Instituirea zonei de protecție a monumentelor istorice asigura conservarea și valorificarea cadrului arhitectural și urbanistic prin controlul strict al intervențiilor în zona (demolări, construcții noi, modificări ale construcțiilor, etc.)

Pâna la instituirea zonei de protectie a fiecarui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zona de protectie suprafata delimitată cu o raza de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale si 500 m în afara localităților, masurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric conform dispozițiilor Legii 422/ 2001 art. 59, cap VII.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publica de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul în care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare.

In zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate MDRAPFE si Ministerul Culturii și Identitatii Naționale.

Autorizarea oricărei construcții si amenajări si interventii care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în zona de protecție a monumentului (rază de 200 m masurată în plan, de la limita parcelei delimitată topografic a monumentului), până la elaborarea si aprobarea studiilor specifice (PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat) se va face cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor în vigoare.

Utilizări interzise

Orice fel de construcții si amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturala sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Monumentele clasificate și siturile arheologice de pe teritoriul studiat sunt:

Nr. crt	Denumire	Localizare	Datare	Cod LMI/2004
243	<u>Casa admin. Domeniului Coroanei</u> - astăzi internat școlar	Sat Borca	1989	NT-II-m-B-10596
244	<u>Ocolul silvic</u> - astăzi școală	Sat Borca	1989	NT-II-m-B-10597
430	<u>Casa Diaconescu</u> , astăzi dispensar medical	Sat Sabasa	sec. al XIX-lea	NT-II-m-B-10595
431	<u>Ocolul silvic</u> , astăzi poștă	Sat Sabasa	1928	NT-II-m-B-10697
432	<u>Scoala veche</u> , doc. de declarare	Sat Sabasa	1929	NT-II-m-B-10698

Se vor respecta atribuțiile autorităților locale prevăzute la capitolul II art. 45 din Legea 422/2001.

Salubritate - Generalități

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

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

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

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

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

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

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

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

Creșterea animalelor mici de curte se va face fără a deranja vecinătățile și fără a afecta spațiul public.

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

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

Expunerea la riscuri naturale

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea delimitate în "STUDIUL DE INUNDABILITATE" și în Harta cu Riscuri Naturale delimitate pentru fiecare comună din județ conform hotărârii Consiliului Județean și cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale. Zonele expuse la riscuri naturale (**eroziuni și alunecări de teren**) au fost preluate și evidențiate în planșa nr. 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI și reglementate în planșa nr. 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE (zona marcată cu hașură).

In planșa de reglementări au fost trasate benzile inundabile cu hașură culoare "albastru" conform a Studiului de Inundabilitate (nr.383/2003) întocmit de SC AQUAPROIECT SA Atelier 4 – S.H.C.A.P.M. București și a proiectului de regularizare a pâraielor Borca și Sabasa nr. 3842/2004 întocmit de către SC AQUAPROIECT SA Atelier 3 – R.C.A.

În satele Mădei, Pârâul Cârjei, Sabasa și Borca, în lungul firului pârâurilor Runcului, Bătrân, Mădei, Cârjei, Adânc, Răgăjeni, Pârâul lui Gânsac, ce traversează satele trebuie să se aplice un complex de lucrări pentru combaterea eroziunii solului și stabilizarea acestor torenți. În satul Soci, pe pârâurile Pârâul lui Leonte și Pârâul lui Târâță aceste lucrări se vor executa atât în intravilan cât și în afara intravilanului.

În planșa nr. 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE sunt evidențiate zonele în care este interzisă realizarea de construcții.

Pentru toate lucrările din zona inundabilă se va solicita avizul de gospodărire a apelor pe baza unei documentații întocmite în conformitate cu Ordinul M.M.P. nr 799/2012 de către un proiectant certificat de Ministerul Mediului și Ministerul Apelor și Padurilor.

Este interzisă depozitarea de materiale și executarea de construcții pe diguri, baraje și în zona altor lucrări de apărare împotriva inundațiilor. Se vor respecta lățimea zonei de protecție, măsurată de la limita zonei de construcție care este de: 2m la cursul de apă cu lățimea mică de 10m, 3m la cursul de apă cu lățimea de 10-50m, de 5m la cursul de apă cu lățimea mai mare de 51m (Conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 completată și modificată ulterior -Anexa 2).

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

Riscurile naturale considerate în cadrul acestui articol sunt riscuri de eroziuni și alunecări de teren și zona inundabilă.

Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

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

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

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore din cauza activităților umane.

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

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

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsoanele LEA și se preiau culoarele de protecție conform avizului societății de distribuție energie electrică; se conditionează autorizarea construirii în vecinătatea LEA de obținerea avizului gestionarului liniei, singurul în măsură să admită derogări de la prescripțiile RLU aferent PUG.

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

- 24 m pentru LEA 20 kV;
- 37 m pentru LEA 110 kV;
- 55 m pentru LEA 220 kV;

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire; pentru posturi de transformare, cabine de secționare în construcție zidită sau construită din alte materiale, supraterane, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare de tip aerian, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

- obținerea acordurilor și avizelor prevăzute de lege precum și a autorizației de construire se face conform prevederilor legii 10/1995 privind calitatea în construcții și a legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor pentru fiecare construcție și instalație în parte;
- aceste prevederi se aplică construcțiilor de orice categorie și instalațiilor aferente acestora indiferent de forma de proprietate sau destinație precum și a lucrărilor de modernizare, transformare, consolidare și de reparație a acestora;
- avizul de amplasament se eliberează de către societatea de distribuție a energiei electrice (DELGAZ GRID) la cererea solicitanților la care se anexează obligatoriu certificatul de urbanism și planul de amplasare a construcției în raport cu instalațiile energetice, planuri din care să rezulte destinația, alcătuirea constructivă și funcțională, întocmite la o scară convenabilă de către un proiectant autorizat sau de o unitate de proiectare asistată (instalațiile subterane se trasează de deținători).
- Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de alimentare cu apă, conform HG 930/2005 astfel:
 - Raza de 10 m din centrul forajului pentru puțuri forate de mare adâncime;
 - Distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale construcției pentru rezervoare;
 - Distanța de 20 m de la zidurile exterioare ale construcției pentru stația de tratare;

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

- Distanța de 10 m de o parte și alta a conductelor de aducțiune apă; se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea lor de obținerea avizului gestionarului, singurul în măsură să admită derogări de la prescripțiile RLU aferent PUG.

- Pe baza ORDINUL nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, se instituie următoarele zone de protecție sanitară față de zona de locuit și funcțiunile complementare, în cazul în care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante:

Distantele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unitati care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: - 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: - 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: - 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: - 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: - 200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: - 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: - 50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: - 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe Avicole industriale: - 1.000m
- Ferme de ovine, caprine: - 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: - 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: - 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: - 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: - 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: - 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: -100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: - 200 m
- Ferme și crescătorii de struți:- 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: - 50 m
- Spitale, clinici veterinare: - 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale: - 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:- 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: - 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: - 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejețiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: - 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejețiilor porcine: - 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: - 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) - 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate - 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate) - 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale - 300 m

- Pături de uscare a nămolurilor - 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor - 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase - 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase - 500 m
- Crematorii umane - 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate - 200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane - 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport - 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne - 50 m
- Parcuri eoliene - 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice - 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie - 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) - 50 m
- Rampe de transfer deșeuri - 200 m.

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

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

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

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

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

Asigurarea echipării edilitare

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

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

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

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

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

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

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

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

Țesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă,

tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții, etc.

Procentul de ocupare a terenului

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

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

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 m², nișele cu aria mai mare de 0,4 m², treptele exterioare și terasele neacoperite.

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

Lucrări de utilitate publică

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

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

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

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate în proprietatea Statului, a unității administrativ-teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr. 213/1998) sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și fără afectarea valorii terenurilor.

Sunt de **utilitate publică** lucrările de interes național și local privind: prospecțiunile și exploatarea geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, alinierea și lărgirea străzilor; sisteme de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și

prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

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

Indici P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare al terenului – P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă a fi ocupată la sol cu construcții (inclusiv anexe și căi de acces/staționare).

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu pe fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic P.O.T. arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate. Prin utilizarea judicioasă a P.O.T. se poate menține sau corecta situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă, P.O.T., regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc.

Prin asocierea P.O.T. – C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în locuitori, apartamente, etc.

Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul consiliului local.

2.3 Conditii de amplasare si conformare a construcțiilor

2.3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U.) și Ordinul 119 din 4 februarie 2014 al Ministerului Sănătății.

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

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

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

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

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

Amplasarea față de drumuri publice

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- **Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;**
- **Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);**
- **Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigii sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.**

Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

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

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de garda, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă;

Zonele de siguranță sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea.

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

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

Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform:

- Legea nr. 198 din 9 iulie 2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 571/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, publicat în Monitorul Oficial nr. 15/1998;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998, privind aprobarea "Normelor tehnice, privind amplasarea lucrărilor edilitare a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial nr. 138bis/1998";
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și toate normativele în vigoare privind construcțiile și/sau instalațiile;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998, privind aprobarea „Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale”, publicat în Monitorul Oficial nr. 138 Bis/1998;
- Normativul AND600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- Actul comun A.N.D. și Departamentul Poliției Rutiere cu nr. A.N.D. 93/1404/1998 și I.G.P. 153149/1998;



- Reglementarea tehnică – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General, indicativ G.P.O. 38/99 (pag. 81 – 84);
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism.
- Codul Civil
- Norme MT 45, 46, 50/1998 – Proiectarea drumurilor;

La proiectarea, executia si interventiile asupra străzilor din satele componente, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali si de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine - destinație, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârsta a treia.

➤ *Zonele drumurilor: sunt stabilite in funcție de categoria si amplasarea acestora, după cum urmează:*

- In afara localităților: distanța dintre axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 50 m în cazul autostrăzilor, 22 m în cazul drumurilor naționale, 20 m în cazul drumurilor județene si până la 18 m în cazul drumurilor comunale.

- In localitățile urbane si rurale: lățimea zonei străzii care includ trotuarele si suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutiera, iluminat si rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism si regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă și cu normele tehnice în vigoare.

Distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26m pentru drumurile naționale, 24m pentru drumurile județene, și 20m pentru drumurile comunale.

Terenurile cuprinse în zona de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor sa nu aducă prejudicii drumului sau derulării in siguranța a traficului.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

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

Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranța si zonele de protecție.

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

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

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

Amplasarea față de aliniament

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

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

- **În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;**
- **Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.**

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

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

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

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

Făț de aliniament construcțiile pot fi amplasate astfel:

- La limita aliniamentului – numai în cazuri specifice, dictate de tradiția locului;
- Retras față de aliniament în cazurile:
 - o înscrierii în regimul de aliniere existent;
 - o lărgirii drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - o obținerii unor distanțe (benzi) de protecție – 4,0 – 6,0 m;



- facilitării creării de noi piețe, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
- obținerii lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;
- stabilirii unui regim de aliniere nou;
- retragerea minimă obligatorie 3,0 m și maxim 6,0 m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității.

Clădirile cu funcțiune productivă din zona industrială păstrează regimul de aliniere existent, dar nu mai puțin de 10 m față de aliniament.

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.-urilor.

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

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

Amplasarea în interiorul parcelei (art. 24 din R. G. U).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;**
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de 0,60 m. La o distanță mai mică de 0,60m față de limita parcelei se poate construi doar cu acordul notarial al vecinului indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va specifica această sarcină;
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

SERVITUTEA DE VEDERE – constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane, etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 2,00 metri (conform Cod Civil).

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

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând în obligația de a păstra o distanță de 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau

balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.

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

Distanțele minime se majorează la 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite.

Construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$ (jumătate din înălțimea la cornisa), dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

În toate cazurile, distanța minimă între ferestrele locuințelor și perimetrul unităților de mică industrie, comerciale și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante trebuie să fie de 15 m.

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile (art. 25 din R. G. U).

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

- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (alin. 1), art. 25, HG 525/1996, este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și

diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

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

- Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (alin 2), art. 25 din RGU, atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex: anexe gospodaresti) pentru construcțiile încadrate la categoria "D" de importanță redusă (cf. Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 înlocuit cu Hotărârea nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente elaborate și cf. art. 35 și 36 din Ord.G.R. nr. 2/1994, privind calitatea în construcții).

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

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

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

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor. Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale;

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

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

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

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

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

Străzile sunt drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, șosea, alee, fundătură, uliță ș.a.).

Categoria străzii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de specialitate. Denumirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

- **Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;**

- **Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.**

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

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 10 m între fântâni și bazine vidanjabile), precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zona, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, dacă acestea se înscriu în normele europene.

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

Prevederile alineatelor 2 și 3 se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele de apă și de canalizare.

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

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

Rețeaua publică de alimentare cu apă reprezintă ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține de domeniul public și este exploatată de operatori specializați publici sau privați.

Rețeaua publică de canalizare reprezintă ansamblul de lucrări ingineresti care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de operatori specializați publici sau privați.

Indepartarea apelor uzate menajare în cazul locuințelor neracordate la sistemul de canalizare se poate face prin fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10m față de cea mai apropiată locuință (OMS nr. 119/2014, art. 27, art. 34).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea localităților cu energie electrică din

sistemul național, aparține domeniului public și este exploatată de operatori specializați publici sau privați.

Realizarea de rețele edilitare

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

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

Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

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

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Amplasarea lucrărilor edilitare și a stâlpilor pentru instalații se vor face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T., astfel:

Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor

a. Rețelele și instalațiile tehnico - edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumurilor: canalizare pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizarea luminoasă rutieră, stâlpii pentru telecomunicații;

Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor, indiferent de categoria acestora. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate: canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele;

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele se stabilesc conform Anexei 1 la Ordinul MT nr. 47/1998.

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

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

Zone de protecție a lucrărilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protecții pe baza normelor sanitare la următoarele obiective edilitare:

Sisteme de alimentare cu apă în sistem centralizat (captare, înmagazinare, transport și distribuție), cf. HG. 101 / 1997:

- La intersecția conductelor de aducțiune cu canalele de apă uzată sau meteorică, conducta de apă se va amplasa deasupra celei de apă uzată și/sau meteorică, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală;
- Distanța pe orizontala dintre conducta de aducțiune și orice conductă de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3,0 m;
- Rețele de distribuție au 3,0 m zona de protecție;
- Rezervoare de înmagazinare apă, îngropate: raza de protecție sanitară: 20 m de la zidurile exterioare, cf. art. 31 din HG 101/1997;
- Zonele de protecție sanitare a forajelor de captare a apei se vor stabili prin studiu hidrogeologic;
- Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 101/1997;

Fântâni publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut.

La emiterea autorizării construcțiilor se vor respecta următoarele reguli în situația în care apa potabilă se asigură prin fântâni individuale și/sau publice:

a. Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 6 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare:

- latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe etc.

Sisteme de evacuare a apelor uzate (cf. Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014):

- Stații de epurare a apelor reziduale menajere: 300 m raza de protecție sanitară, dacă nu sunt prevăzute cu treapta: mecanică, biologică și chimică conform directivelor UE;

Conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 / 2014, aceste zone de protecție sanitară se pot micșora în urma Studiilor de Impact și a Autorizațiilor de Mediu care conțin programe de conformare conform legislației sau dacă stațiile de epurare sunt ecologice;

- Colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

- a. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate (executată cf. STAS); în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate (Ordinul MS nr. 119 / 2014).

- b. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau bazine vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; vidanjul se va descarca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

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

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

Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

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

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

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

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării

unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

2.3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor **art. 30** din R.G.U.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În cazul parcelelor cu monumente istorice și de arhitectură, siturilor protejate de către Ministerul Culturii și Identității Naționale, construcțiile, situl, vor respecta condițiile de protecție și restaurare impuse prin proiecte executate de proiectanți autorizați, cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Înălțimea construcțiilor

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

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

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

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

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

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

În zonele de protecție a monumentelor istorice sau în zonele protejate natural sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și a unor documentații de urbanism pentru protecție și restaurare, executate de proiectanți autorizați cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

În cazul monumentelor istorice și de arhitectură și a siturilor protejate de către Ministerul Culturii și Identității Naționale, construcțiile și situl vor respecta condițiile de protecție și restaurare impuse prin proiecte executate de către proiectanți autorizați cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu.

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

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

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

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

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

Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură, etc.) se instituie zonă de protecție pe o rază de 200,00m în care prescripțiile vor fi în consecință și prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizărilor și aprobărilor în baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor.

Parcaje

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, respectând legislația în vigoare și prevederile **art. 33** și **Anexa 5** din **R.G.U.**

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

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

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

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

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

Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile **art. 34** și **Anexa 6** din **R.G.U.**

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

- *La construcții de locuințe – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.*
- *La amenajările sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului*
- *La construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.*
- *La cimitire, unități economice, agricole și platforme pentru pre colectarea deșeurilor menajere se vor prevedea obligatoriu spații plantate cu rol de protecție pe parcela proprie.*

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

Împrejmuiri

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

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

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

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

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

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- *Împrejmuirile la aliniament intersectează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformarea lor putând fi stabilită prin regulamente ale administrației publice locale.*
- *Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente; excepțiile pot fi prezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc), sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor.*
- *În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60m, iar cea superioară de 1,20m (înălțimea totală maximă nedepășind 1,80m). Acestea pot fi dublate spre interior cu gard viu.*
- *Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20m din material corespunzător sau elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietarilor;*
- *Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchete, panouri publicitare);*
- *Pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu bază plină până la o înălțime de 0,60m spre circulația publică sau garduri opace față de fața de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,20 – 2,60m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.*

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

În cazul monumentelor istorice și de arhitectură și a siturilor protejate de către Ministerul Culturii și Identității Naționale, împrejmuirile vor respecta condițiile de protecție și restaurare impuse prin proiecte executate de proiectanți autorizați, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu.

Destinația terenurilor și a construcțiilor

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

CAP. III ZONIFICAREA TERITORIULUI

(ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE)

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

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

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

Teritoriul intravilan al comunei Borca este împartit în următoarele zone și subzone funcționale:

- **C** – zona centrală;
- **L** – zona de locuințe;
- **IS** – zona pentru instituții publice și servicii de interes general;
- **I** – zona unităților industriale, depozitare;
- **A** – zona unităților agricole;
- **P** – sport și agrement, recreere, perdele de protecție;
- **GC** – zona gospodărie comunală;
- **TE** – zona construcțiilor aferente echipării tehnico-edilitare;
- **CC** – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente;
- **TR** – zonă terenuri prezentând riscuri naturale;
- **D** – zonă de dezvoltare posibilă a localității, de largă perspectivă (în extravilan).

În urma analizei detaliate a fiecărei zone funcționale au rezultat următoarele subzone funcționale:

- **C – zona centrală** – cuprinde subzone diferite, în special locuințe, instituții publice, servicii de interes general, monumentele de arhitectura (Casa administratorului Domeniului Coroanei (1898) - astăzi internat școlar – Borca, Ocolul silvic (1898) - astăzi școală – Borca, Casa Diaconescu, astăzi dispensar medical – sec. al XIX-lea – sat Sabasa, Ocolul silvic, astăzi poștă – 1928 – sat Sabasa) și monument de for public (obelisc).

Zona centrală reprezintă din punct de vedere geometric, o parte a structurii comunei rezervată acelor instituții și servicii publice (administrative, culturale, culte, comerț, alimentație publică, învățământ, sănătate, asistență socială, sport, agrement, servicii profesionale), unități agricole și industriale etc. care, datorită razei de deservire, importanței sau gradului de specializare, influențează direct întreaga comună.

Funcțiunile prezente în cadrul zonei centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii (comert alimentar, nealimentar, restaurant, pensiune), administrație (poliție, primărie, oficiu postal), sănătate (farmacie, dispensare), cultură (cămin cultural, bibliotecă), culte (biserica ortodoxa), zona monument de arhitectură (Casa administratorului Domeniului Coroanei (1898) - astăzi internat școlar – Borca, Ocolul silvic (1898) - astăzi școală – Borca, Casa Diaconescu, astăzi dispensar medical – sec. al XIX-lea – sat Sabasa, Ocolul silvic, astăzi poștă – 1928 – sat Sabasa), monument de for public (obelisc), dotări învățământ (liceu, școală, grădiniță), gospodărie comunală (cimitir), zonă de locuințe individuale și colective mici sau mari și spațiile verzi.

Zona centrala (**C**) este situată în partea centrala a comunei, de-o parte si de alta a râului Bistrița, în partea de Nord-Est a trupului 1 și de Sud-Vest a trupului 2 și se dezvoltă de-a lungul DJ209B, a DN17B si a DC156 și este delimitată prin planșa nr. 3 Reglementări urbanistice - Zonificare.

Valoarea arhitectural - urbanistica specială a fondului construit, densitatea, calitatea construcțiilor și prezența celor mai reprezentative instituții și servicii de interes general ale comunei justifică amplasamentul și delimitarea zonei centrale.

Aceasta zonă este amplasată atât în cadrul reședinței de comuna Borca (în UTR nr.1) cât și pe teritoriul satului Sabasa (în UTR nr.7).

- **L – zona de locuințe** cu subzonele:

L 1 - Zona locuințelor individuale cu maxim P + 1-2 niveluri în zone construite;

L 2 - Zona locuințelor individuale cu densitate redusa cu maxim P + 1-2 niveluri situate în enclave neconstruite sau cu construcții rarefiate;

L1a - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri, situate în zona de protecție a monumentului istoric;

L1b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi;

L1c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în zonele afectate de inundatii;

- **IS – zonă instituții și servicii publice existente** cu subzonele:

ISa – administrative și servicii

ISi – învățământ și educație

ISs – sănătate

ISc – cultură

ISps – prestări servicii

ISct – culte

ISco – comerciale

- **M - monumente istorice, de arhitectură**

- **I – zona unităților industriale**
 - **Ip** – prelucrarea lemnului
 - **Ipa** – prelucrarea lemnului în zonele afectate de inundații

- **A – zona unităților agricole** cu subzonele:
 - Ag**– zona agroturism
 - Ag**– ferme agricole
 - Ap**– ferme piscicole

- **P – zona parc, turism, recreere, rezervație naturală, sport si agrement** cu subzonele:
 - Ps** – Baza sportiva
 - Ppp** – perdele de protecție
 - P** – agrement, picnic

- **GC – zona gospodărie comunală** cu subzonele:
 - Gce** – Zona stație de epurare
 - GCs** – centru temporar de colectare a deșeurilor de origine animalieră cu cameră frigorifică
 - GCc** – Zona cimitirelor
 - PG** – Platformă depozitare gunoi de grajd

- **TE – zona construcțiilor aferente echipării tehnico-edilitare** cu subzonele:
 - **TEa** – Captare apă
 - **TEr** – Rezervor apă

- **CC – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente** cu subzonele
 - CCr** – căi rutiere

- **TR – zonă terenuri prezentând riscuri naturale (inundații și alunecări de teren)**

- **D – zona de dezvoltare posibilă a localității, de largă perspectivă (în extravilan)**

- **Arii naturale protejate:**
 - **Aria naturală faunistică protejată Borca**
 - **Aria protejata Pârâul Borcuța**

CAP. IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Structura conținutului regulamentului

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

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională

- ARTICOLUL 1 - utilizări admise
- ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări
- ARTICOLUL 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- ARTICOLUL 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament
- ARTICOLUL 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- ARTICOLUL 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- ARTICOLUL 8 - circulații și accese
- ARTICOLUL 9 - staționarea autovehiculelor
- ARTICOLUL 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
- ARTICOLUL 11 - aspectul exterior al clădirilor
- ARTICOLUL 12 - condiții de echipare edilitară
- ARTICOLUL 13 - spații libere și spații plantate
- ARTICOLUL 14 - împrejmuiri

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- ARTICOLUL 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- ARTICOLUL 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C – ZONA CENTRALĂ

Această zonă cuprinde partea cea mai importantă a așezării din punctul de vedere al dotărilor administrative, spațiilor publice și a patrimoniului construit și este structurată în două nuclee: unul pe teritoriul satului Sabasa iar celălalt pe teritoriul satului reședință de comună. Se indică păstrarea specificului local în dezvoltarea zonei și amenajarea corespunzătoare a spațiilor publice.

- Pentru această zonă se va elabora P.U.Z. (**conform art. 47 din legea 350/2001**) în baza căruia se vor elibera certificate de urbanism și autorizații de construire;
- Se permit modernizarea construcțiilor existente dar și noi inserții de clădiri precum și modernizarea și extinderea utilităților și căilor de comunicații care nu au importanță majoră în cadrul localității până la elaborare PUZ – zona centrală.

Zona centrală este compusă din:

C - Zona mixtă conținând institutii si servicii publice (administrative, culturale, culte, comerț, alimentatie publică, învățământ, sănătate, servicii profesionale), locuințe și monumente istorice.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrala (**C**) este situată în partea centrală a comunei, de-o parte și de alta a râului Bistrița, în partea de Nord-Est a trupului 1 și de Sud-Vest a trupului 2 și se dezvoltă de-a lungul DJ209B, a DN17B și a DC156 și este delimitată prin planșa nr. 3 Reglementări urbanistice - Zonificare.

Zona conține instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general dispuse de-a lungul arterelor de circulație.

Formată ca fond construit și din clădiri individuale de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixta permite schimbarea de destinație a locuințelor în alte funcțiuni.

Schimbarea de destinație a locuințelor în alte funcțiuni este condiționata de mentinerea ponderii acestora de cel puțin **30%** din aria construita desfasurata.

De asemenea se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale in care să se precizeze: localizarea și gabaritul noilor inserții, modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane, condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

C - sunt admise următoarele utilizări:

- **instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:**

- unități de învățământ (școală, grădiniță, liceu, etc);
- unități sanitare (dispensar uman, centre de permanență, cabinete medicale de specialitate, cabinete de medicină de familie, laboratoare medicale, farmacii, etc);
- unități de cultură (cămin cultural, bibliotecă, muzee, case memoriale, expoziții, cluburi, săli de întruniri, etc);
- unități de culte (biserici de diverse rituri, sedii administrative ale diferitelor culte religioase);
- unități administrative (primărie, poliție, etc)
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, cladiri de birouri, sedii bănci, societăți asigurări;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- comerț cu amănuntul: comerț alimentar și nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc,
- magazin general sau supermarket cu $S_{com} < 1500$ mp
- alimentație publică: restaurante, cofetării, cafenele, etc.;
- structuri de cazare: hotel, hostel, pensiuni;
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- chioscuri pentru difuzarea presei
 - **Constructii destinate sportului si agrementului:** Sală de sport, săli de jocuri, alte spații închise și acoperite destinate activităților fizice și agrementului;
 - **Amenajari:** Parcaje, spații libere pietonale, spații plantate, spații de odihnă, agrement, locuri de joacă pentru copii, monument de for public;
 - **Locuinte:** Locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special în care sunt incluse spații pentru profesii libere;
 - **Amenajări aferente locuințelor:** căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi;
 - **Constructii aferente echipării tehnico-edilitare;**
 - **se admit structuri publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate.**

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C

- Se admit locuințe cu regim minim de înălțime P+M:
 - locuințe colective mici, de regulă cu spații comerciale la parter
 - locuințe semicolective
 - locuințe individuale:
 - cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
 - care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
 - locuințe individuale clasice (dar nu se recomandă)
- anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente și nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
 - anexe pentru depozitarea produselor agricole (pățul, fânar etc)
 amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de constructibilitate
- anexele gospodărești (lantrina, grajd, cotet) nu se vor amplasa spre frontul de la strada principală, adiacent sau în fața locuințelor, vor fi amplasate (conform Ordinul MS 119/2014) la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și se vor exploata astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.
- Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale (cu asigurarea, după caz, a distanțelor de protecție față de vecinătăți):

- Hală agroalimentară
- Piețe volante
- Târg periodic
- Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)
- Mică producție manufacturieră compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele;
- Lăcașurile de cult noi se admit numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Clădirile pot avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Se admite schimbarea de destinație a locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim **30%** din aria construită desfășurată pentru fiecare operațiune.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
- Construcții aferente lucrărilor edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent.
- Parcaje și garaje pentru instituțiile și serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcelă, corect integrate în spațiul construit.
- În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 50 mp pentru joaca copiilor;
- în cazul blocurilor se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, etc.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

C - se interzic următoarele utilizări:

- alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- activități poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare en-gros, depozitare materiale re folosibile, spații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini, utilizări care presupun trafic greu, curățătorii chimice, platforme de precolectare a deșeurilor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice)
- anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale, chioșcurilor și tonetelor executate pe bază de standard local aprobat
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)

C - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul va avea o suprafață de minim 300,00mp cu un front la stradă de minim 12,00 metri;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, în zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor.

În cazul comasării parcelelor, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 10,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C - Retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinerii parcelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ și DC) la care se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel: **(13m la DN17B, 12m la DJ209B si 10m la Dc(strazi))**;

- In situația în care frontul construit existent nu indeplinește distanțele prevăzute în OG 43/1997, noile construcții vor fi amplasate astfel încat aceste distanțe să fie respectate.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanță dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; fac excepție de la aceasta regulă numai situațiile de marcă prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform articolului 10.

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

- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- cladirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri (aliniament posterior).

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor de categorii diferite se aplică lungimea maximă; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesita studiu de specialitate

- Pentru construcțiile publice noi se va păstra regimul de aliniere existent daca sunt respectate distanțele fata de axul drumului conform OG 43/1997 **(13m la DN17B, 12m la DJ209B si 10m la Dc(strazi))**, dar nu mai puțin de 6m față de limita de proprietate.

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

C – Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și a normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat (regula calcanului functioneaza numai dacă nu contravine cerintelor exprese ale programului), retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe,

dar nu mai puțin de 2,00 m cu obligativitatea asigurării unui acces de 3,00m pentru autovehiculul de stingere a incendiilor pe una din laturi.

Clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale aceleiași străzi;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,00**metri de la aliniament;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00** metri (daca normele PSI sau de însorire nu impun mai mult);

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din înaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

Clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00m**.

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

C – pentru clădirile publice distanța dintre constructii va fi egală cu media înălțimii fronturilor opuse; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,00m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

- pentru celelalte categorii de funcțiuni distanța dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3m.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre cladire și una din limitele laterale va fi de minim 3,00m.

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) necesitatea realizării unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C - înălțimea maximă admisibilă **P+1, P+2E**

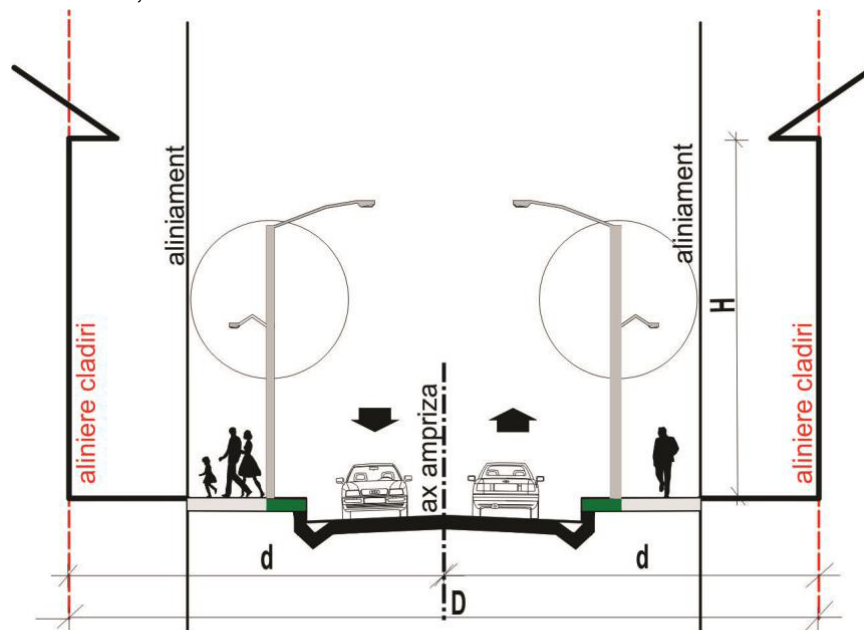
Pentru clădirile publice înălțimea maximă admisă este 15m la cornișă.

Clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor vor avea o înălțime de maxim 12m la cornișă.

Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

- Regimul de înălțime a noilor construcții (P, P+1, P+2) va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

- Înălțimea maximă admisă la streșină/cornișă pe o stradă din zona centrală nu va depăși distanța medie dintre fronturile construite și nu va depăși dublul retragerii față de axul străzii;



Relația dintre înălțimea clădirii **H**, retragerea din axul străzii **d** și distanța dintre fronturi **D**

Fig. 1 - Relația dintre înălțimea clădirii și distanța dintre fronturi în zona centrală
 $H \leq D, H \leq 2d$

- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte;

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor și anexelor.

- învelitorile vor fi realizate fie din materiale tradiționale (ceramică în nuanțe de roșu-cărămiziu și lemn - șită – șindrilă), fie din țiglă metalică, înlocuitori ceramice sau alte pietre artificiale colorate în nuanțe de roșu, cărămiziu, maro și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională; Sunt interzise culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.)

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

C - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații, gaze;

- în cazul construcțiilor existente, toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile publice;

- dacă nu există în zona rețele tehnico-edilitare, alimentarea cu apă și canalizare se va face în sistem local în prima etapă, iar ulterior se va realiza conectarea la sistemul centralizat al comunei. În cazul ansamblurilor de construcții noi, acestea trebuie dotate în mod obligatoriu cu sistem local (per ansamblu/zona) de alimentare cu apă și canalizare, care să cuprindă stație de epurare și gospodărie de apă, având o capacitate conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

C - în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **20%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurat cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

- se vor asigura în mod obligatoriu spații verzi amenajate, iar acolo unde acestea există vor fi pastrate.
- pentru parcaje și alei acoperirea curții se va face prin împietruire sau prin pavare cu lespezi și nu prin betonare.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

C - se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,50 metri înălțime, din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

C - în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- **POTmax=70%** pentru funcțiunile publice
- **POTmax=35%** pentru locuințe

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C - în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări:

- **CUTmax=1, 05** cu excepția funcțiunilor publice; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice si tema beneficiarului.

L – ZONA DE LOCUIT

Compusă din următoarele subzone:

- **L 1-** Zona locuințelor individuale cu maxim P+1, 2 niveluri în zone construite;
- **L1a** - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1, 2 niveluri, situate în zona de protecție a monumentului istoric;
 - clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele acesteia și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate; orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.
- **Orice intervenție asupra construcțiilor și amenajărilor din interiorul zonei de protecție a monumentului este condiționată de elaborarea și aprobarea PUZ pentru întreaga zonă, însoțită de un regulament, corelat cu cel de față.**
- Autorizarea oricărei construcții si amenajări si interventii care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în zona de protecție a monumentului (rază de 200 m masurată în plan, de la limita parcelei delimitată topografic a monumentului), până la elaborarea si aprobarea studiilor specifice (PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat) se va face cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor în vigoare.

- **L1b** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi;
- **L1c** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în zonele afectate de inundații;

Se interzice amplasarea de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit în albiile majore inundabile ale cursurilor de apă.

Pentru toate lucrările din zona inundabilă se va solicita avizul de gospodărire a apelor pe baza unei documentații întocmite în conformitate cu Ordinul M.M.P. nr 799/2012 de către un proiectat certificat de Ministerul Mediului și Ministerul Apelor și Padurilor.

- **L 2** - Zona locuințelor individuale cu densitate redusă cu maxim P+1,2 niveluri situate în enclave neconstruite sau cu construcții rarefiate;

L 1 - L2 – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P+1,2 NIVELURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- **L1** - Zona locuințelor individuale cu maxim P+1, 2 niveluri în zone construite;
- **L1a** - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1, 2 niveluri, situate în zona de protecție a monumentului istoric;
- **L1b** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi;
- **L1c** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în zonele afectate de inundații;
- **L 2** - Zona locuințelor individuale cu densitate redusă cu maxim P+1,2 niveluri situate în enclave neconstruite sau cu construcții rarefiate;

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționari a acestora pentru parcelele a căror suprafață se divizează în mai mult de 3 loturi.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

L 1+ L1a + L1b + L2 sunt admise următoarele utilizări:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și a amenajărilor exterioare;
- locuințe individuale cu P+1, 2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) și discontinuu (cuplat sau izolat);
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.
- locașuri de cult;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1+L1a+L1b+L2 se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfașurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC și să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice

- Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

- Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor.

- anexele gospodărești (latrina, grajd, cotet etc.) nu se vor amplasa spre frontul la strada principală, adiacent sau în fața locuințelor, acestea vor fi amplasate (conform Ordinul MS 119/2014 art. 15):

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

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



- în zonele de lotizări constituite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct respectând regimul de înălțime din zona (P+1,2) și de aliniere la loturile vecine, sau, în conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism pe baza carora s-a făcut lotizarea.

L1a - clădirile de locuințe din zonele protejate și de protecție a monumentelor se vor înscrie în exigentele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate. Pentru zonele protejate și de protecție a monumentelor este obligatorie elaborarea unui PUZ.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

L 1+L1a+L1b + L2

Se interzic următoarele lucrări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, care au program prelungit după orele 22 și care produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 3 mașini;
- ferme pentru creșterea animalelor de producție;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- activități industriale (altele decât atelierele meșteșugărești) și de depozitare.
- Anexe gospodărești (grajd, coteț, latrină, etc) amplasate pe parcele adiacente sitului la o distanță mai mică de 10m de împrejmuire.

L 1a - se interzice realizarea clădirilor de locuințe mai înalte de P+2 în zona protejată și de protecție a monumentelor istorice.

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

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1+L1a+L1b+L2 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Înșiruit	250	10	150	8
Cuplat	350	12	250	12
Izolată	350	14	350	12
Parcela de colț	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațada	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

(2) - adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L 1+L2

- Pentru construcțiile noi se va păstra regimul de aliniere existent dacă sunt respectate distanțele față de axul drumului conform OG 43/1997 (13m la **DN 17B**, 12m la **DJ 209** și 10m la **Dc 156, Dc196 și Dc197**), dar nu mai puțin de 3m față de limita de proprietate sau împrejmuire.
- În situația în care frontul construit existent nu îndeplinește distanțele prevăzute în OG 43/1997, noile construcții vor fi amplasate astfel încât aceste distanțe să fie respectate.
- Retragera față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi de minim 3m, maxim 10m în cazul lotizarilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edilitară.
- Retragerile pot fi mai mari în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane sau în cazul loturilor de la intersecție de străzi, în lungul unei străzi curbe sau oriunde se pun probleme de vizibilitate.
- În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 15 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.
- Pentru funcțiunile complementare admise: pentru utilizările care atrag un aflax important de vizitatori retragera minimă va fi de 6,0 m
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m la străzi principale (DN17B) și 6m pe străzi secundare (**DJ 209B, Dc156, Dc196**, etc).
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înaltime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Amplasarea față de drumurile publice

- distanța dintre axul drumului și împrejuririle de pe o parte și de alta a acestuia (conform OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al Drumurilor) nu va fi mai mică de:

- 13 m de la axul drumului pentru DN17B;
- 12 m de la axul drumului pentru DJ209B;
- 10 m de la axul drumului pentru Dc156, Dc196, Dc197;
- 9m de la axul drumului pentru străzi principale;
- 7m pentru străzi secundare;

L 1a – retragerile se stabilesc conform PUZ-ului

L1b - clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim **6,00** metri pentru a permite în viitor parcare în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înaltime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

L1+L2+L1a+L1b În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă.

- la o distanță mai mică de 0,60m față de limita parcelei se poate construi doar cu acordul notarial al vecinului indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va specifica această sarcină;

– când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- amplasarea anexelor gospodărești (latrină, grajd, cotet etc.), se va face la cel puțin 10m față de împrejurirea vecină, distanțe care să respecte Ordinul MS 119/2014 și normele P.S.I.;

- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, în cazul în care

aceasta limita separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății, având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri la peretele cu fereastră sau 0,60m la perete cu vedere piezișă (conform codului civil); retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3,00 m pentru a asigura accesul pompierilor la curtea din spate.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

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

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile dar nu la mai puțin de 3 metri; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L 1+L2+ L1b - înălțimea maximă a clădirilor va fi de P+1, 2 etaje (12m la cornișă); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de 60% din aria construită;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

L 1a - în zona de protecție ale monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (12m la cornișă). *Pentru zonele protejate și de protecție a monumentelor se va elabora PUZ.*

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 200metri.

- înălțimea pe străzile interioare ale zonei rezidențiale nu va depăși distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L 1+L1a+L2 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincată pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- învelitorile vor fi realizate fie din materiale tradiționale (ceramică în nuanțe de roșu-cărămiziu și lemn - siță – șindrilă), fie din tablă tip țiglă, înlocuitori ceramice sau alte pietre artificiale colorate în nuanțe de roșu, maro și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională. Sunt interzise culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.);

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;

L1a – orice intervenții în zona protejată și zona de protecție a monumentelor se vor aviza în condițiile legii.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1+L1a+L1b+L2 - toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă-canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații și gaze;

- în cazul construcțiilor existente, 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;

- dacă nu există în zonă rețele tehnico-edilitare, alimentarea cu apă și canalizare se va face în sistem local în prima etapă, iar ulterior se va realiza conectarea la sistemul centralizat al comunei. În cazul ansamblurilor de construcții noi, acestea trebuie dotate în mod obligatoriu cu sistem local (per ansamblu/zona) de alimentare cu apă și canalizare, care să cuprindă stație de epurare și gospodărie de apă, de capacitate conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi tratat ca grădini de fațadă

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



-se vor păstra plantațiile din jurul grădiniilor, din interiorul loturilor, acolo unde acesta există;

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,80m** din care soclu opac de circa **0,60m** partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;

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

- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L 1 +L2 POT_{max}=30%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L 1+L2 - CUT_{max}=0,9

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (administrație, învățământ și educație, sănătate, cultură, culte, comerciale, alimentație publică, asistență socială, prestări servicii).

Zona se compune din următoarele subzone:

ISa – administrativ și servicii

ISi – învățământ și educație

ISs – sănătate

ISc – cultură

ISco – comerciale

ISps – prestări servicii

ISct – culte

IScpt –comert: piață, târg;

M – cu valoare istorică (monumente)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

IS - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții publice de interes general

- instituții, servicii și echipamente publice cum ar fi:
 - unități de învățământ;
 - unități sanitare;
 - unități de cultură;
 - unități de culte;
 - unități administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, agenții de turism;
- sport și recreere în spații libere și acoperite;
- spații verzi amenjate, spații de odihnă, agrement, locuri de joacă pentru copii;
- comerț: piață, târg;
- activități productive nepoluante, fără risc tehnologic;
- unități service auto cu capacitate mai mică de 5 mașini;
- stații de carburanți;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- în zonele cu valoare istorică și arhitecturală delimitate conform planșelor de reglementări propunerile vor fi de restaurare, modernizare, întreținere, revitalizare doar pe bază de P.U.Z.
- In zonele construite protejate, în zonele de protecție a monumentelor istorice și în ansamblurile de arhitectură și siturile arheologice, pentru autorizarea lucrărilor de construcții, solicitantul va obține avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale, pe baza documentațiilor de urbanism avizate și aprobate conform legii.
- orice construcție nouă în zona centrală propusă se poate autoriza numai pe bază de P.U.Z. sau P.U.D (după caz).
- unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se masoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-mentionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.



- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiunile care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- lăcașurile de cult noi se admit numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- în zonele existente se admite schimbarea de destinație a locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

IS - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- creșterea animalelor;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- IS** - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 300mp, cu un front la stradă de minim 12 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, în zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor; în cazul comasării parcelelor, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS - Pentru construcțiile publice noi se va păstra regimul de aliniere existent dacă sunt respectate distanțele față de axul drumului conform OG 43/1997 (13m la DN17B, 12m la DJ 209B, 10m la Dc 156, Dc196 si Dc197)

- In situatia în care frontul construit existent nu îndeplinește distanțele prevăzute în OG 43/1997, noile construcții vor fi amplasate astfel încât aceste distanțe să fie respectate.

- Retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;

- clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; în zonele în care regimul de aliniere existent amplasarea cladirilor se va face retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii.

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

IS - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,00 m cu obligativitatea asigurării unui acces de 3,00m pentru autovehiculul de stingere a incendiilor pe una din laturi.

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20**metri de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa, dar nu mai puțin de 5,00m;

- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

- unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

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

IS - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă dintre clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța dintre clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

IS - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00** metri;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim 3,50m.

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

IS - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare va fi asigurat conform legislației în vigoare.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

IS- înălțimea maximă **P+1, 2E** (15m la cornisa);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”;



- învelitorile vor fi realizate fie din materiale traditionale (ceramică în nuanțe de roșu-cărămiziu și lemn – șiță – șindrilă), fie din tablă tip țiglă, înlocuitori ceramice sau alte pietre artificiale colorate în nuanțe de roșu, maro și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională; sunt interzise culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, etc.)
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

IS - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemul național de alimentare cu gaze;
- In cazul construcțiilor existente, toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.
- daca nu există în zonă rețele tehnico-edilitare, alimentarea cu apă și canalizare se va face în sistem local în prima etapă, iar ulterior se va realiza conectarea la sistemul centralizat al comunei. In cazul construcțiilor noi, acestea trebuie dotate în mod obligatoriu cu sistem local de alimentare cu apă și canalizare, care să cuprindă stație de epurare și gospodarie de apă, capacitate conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS - în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

IS - se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,50 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS - P.O.T. maxim 70%

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

IS - **CUT maxim = 2. 1.**

ZONE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE (Pm)

M – MONUMENTE DE ARHITECTURA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele se compun din: Casa administratorului Domeniului Coroanei (1898) - astăzi internat școlar – Borca, Ocolul silvic (1898) - astăzi școală – Borca, Casa Diaconescu, astăzi dispensar medical – sec. al XIX-lea – sat Sabasa, Ocolul silvic, astăzi poștă – 1928 – sat Sabasa).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

– în zonele cu valoare istorică și arhitecturală delimitate conform planșelor de reglementări propunerile vor fi de restaurare, modernizare, întreținere și revitalizare.

Reglementări generale:

- **cladirile existente - monumente clasate / propuse spre clasare / cu valoare istorica și arhitecturala** se mentin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau se restaurează.
- orice de lucrări de întreținere se vor realiza cu avizul Direcției pentru cultură și sub supraveghere arheologică.
- intervențiile pe clădirile existente se vor face numai pe baza unei documentații avizate de organele de specialitate cu condiția păstrării elementelor arhitecturale valoroase.
- Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitata pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradala, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigura conservarea integrata și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural.
- orice alt demers în această zonă (exceptând intervențiile la monument menționate mai sus) se poate face numai în baza unui PUZ de protecție a întregului ansamblu, pentru valorificarea clădirilor istorice, de arhitectură, a valorilor arheologice și ambientale ce il compun, în scopul menținerii și accentuării prestigiului cultural și valorii zonei, PUZ care va da regulamentul de autorizare.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție asupra construcțiilor și amenajărilor din interiorul zonei de protecție a monumentului este condiționată de elaborarea și aprobarea PUZ pentru întreaga zonă, însoțită de un regulament, corelat cu cel de față.

Intervențiile asupra monumentelor se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Identității Naționale.

Autorizarea oricărei construcții și amenajări și intervenții care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în zona de protecție a monumentului (rază de 200 m măsurată în plan, de la limita parcelei delimitată topografic a monumentului), până la elaborarea și aprobarea studiilor specifice (PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat) se va face cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor în vigoare.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- activități productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor;
- atelier reparații/spălătorii cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. Circulații și accese.

Accesele existente se vor îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

La construcțiile pentru cultura /sport se vor asigura accese carosabile separate pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura și parcaje în incintă.

2. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3m lungime, vor fi asistate de arheologi.

3. Caracteristici ale parcelelor

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

I – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ID – Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive (prelucrarea lemnului, depozitare materiale de construcții), producție mobilă, stații de întreținere și reparații auto, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U. (stabilite prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne) se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a căror suprafață se divizează în mai mult de 3 loturi.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

I - activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor precum și activități comerciale;

- sedii de companii și firme;
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților industriale
- stații de întreținere și reparații auto;
- locuințe de serviciu pentru personal care asigură permanența sau securitatea unităților;

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- stații de benzină;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurii,
- pentru construcțiile existente se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații, consolidare, renovare, demolări;
- lucrări de reparații la căile de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurii;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- realizarea unităților economice este condiționată de elaborarea unui PUZ, conform delimitărilor de pe planșe;
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;
- unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se vor amplasa în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- platforme de precolectare a deșeurilor cu respectarea distanțelor de protecție sanitară prevăzute de legislația în vigoare (Ordin 119/2014);

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general, a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art. 2.
- se interzice amplasarea locuințelor și a serviciilor aferente locuirii;
- se interzice amplasarea unităților care prezintă pericol de poluare peste limitele admise, pentru sol, aer și apă;
- se interzice amplasarea unităților care prezintă pericol de risc tehnologic;
- se interzice amplasarea de unități care prin natura lor au un aspect dezagreabil spre arterele majore de circulație rutieră. Astfel de unități vor fi retrase față de circulație și mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

I - conform necesităților tehnologice și normelor specifice

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerile de la aliniamente vor fi de minim 6,00 metri;
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își pastrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD.

Amplasarea față de drumurile publice:

- distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile noi de pe o parte și de alta a drumului va fi conform OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

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

- I** - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate în vecinătatea altor unități teritoriale de referință decât **I**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

În toate cazurile distanța minimă dintre ferestrele locuințelor și perimetrul unităților de mică industrie, comerciale și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, trebuie să fie de 15 m.

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

- I** - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,00** metri.
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- I** - Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim **4,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
 - accesele în parcele din strada principală vor fi la minimum **40** m distanță unele față de altele, iar dacă aceasta nu este posibil, accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250m.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

I - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **16,00** metri, cu excepția coșurilor și turnurilor necesare fluxurilor tehnologice.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- Se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

I - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori.
- se recomandă plantații de protecție de-a lungul perimetrului, cu lățimea egală cu cel puțin înălțimea construcțiilor.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

I - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțime, între cele doua garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

I - P. O. T maxim admis = 60%.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

I - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească **10** mc/mp teren.

A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE și AGROTURISM

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Ag – zonă agroturism

Aa – ferme agricole

Ap – ferme piscicole

Pentru aceste zone sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a caror suprafață se divizează în mai mult de 3 loturi.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U. (stabilite prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne) se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru activităților agrozootehnice care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (procese



industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Funcțiuni complementare: CCr, ISco, ISps, Ppp.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de funcțiuni existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).
- servicii pentru unități agricole,
- unități agricole, zootehnice și activități pentru valorificarea producției agricole și zootehnice având în general mărimi mijlocii.
- exploatare piscicolă;
- ferme agro-turistice
- agroturism
- locuințe de serviciu
- case de vacanță
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;

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

- amplasarea spre drumurile publice a activităților care, prin natura lor au aspect dezagreabil. Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi prevăzute cu perdele de protecție din vegetație înaltă și medie.

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

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

-pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 350mp și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- unitățile productive nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor de locuit vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective;

- noile construcții vor asigura coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a vecinătăților imediat apropiate și a caracterului general al străzii;

- retragerea față de aliniament va fi de minim 6,00m în vederea realizării unei perdele de protecție spre drum;

Amplasarea față de drumurile publice:

- distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile noi de pe o parte și de alta a drumului va fi conform OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

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

A – pentru toate clădirile din subzonele A se impune o distanță minimă egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 m față de limita parcelei. În cazul învecinării cu locuințe, distanța minimă este de 6,0 m;

- se interzice cuplarea la calcanul locuințelor.

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

A – distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.;

- distanța minimă între corpuri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A – toate clădirile vor avea asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică, în condițiile permiterii intervenției pompierilor.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

A – înălțimea maximă **10,00 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată conform legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- aspectul exterior nu va afecta zonele învecinate.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

A - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A - P.O.T. maxim admis =50%.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A – C.U.T. maxim admis = 1, 5

P – ZONA SPAȚIILOR VERZI, SPORT, AGREMENT SI PROTECTIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate se compune din următoarele categorii:

Ps – baza sportivă

P – zona picnic

Ppp – perdea protecție

Pat – agrement, turism

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

Funcțiuni complementare: TE, CC.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Ps, Ppp, Pat - menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan

- spațiile neproductive adiacente cursurilor de apă se vor amenaja ca spații verzi.
- terenuri plantate pentru protecția infrastructurii
- plantații decorative și spații pentru joc și odihnă
- mobilier urban
- amenajări și construcții pentru sport
- cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping)
- mic comerț

P- sunt admise numai amenajări provizorii cu intervenții minime asupra mediului natural fără efectuarea de defrișări, modificări ale malurilor sau albiilor apelor ori betonări sau asfaltări ale solului, conform legii 54/2012 privind desfășurarea activităților de picnic.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pat - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite prin HG 230/2003 privind zonele protejate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Ps, P, Ppp - conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pat – pentru a fi construibile, parcelele vor avea acces la drum, iar suprafața minima va fi de 900mp.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ps, P, Ppp - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pat – clădirile vor fi retrase minim 6m față de aliniament.

- distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile noi de pe o parte și de alta a drumului va fi conform OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

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

Ps, P, Ppp - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pat - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la corniță, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri la peretele cu fereastră sau 0,60m la perete cu vedere piezișă (conform codului civil); retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3,00 m pentru a asigura accesul pompierilor la curtea din spate.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5 metri.

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

Ps, P, Ppp - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pat- - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile dar nu la mai puțin de 3 metri; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ps, P, Ppp - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pat- accesese proiectate vor asigura condiții pentru circulația normală a mijloacelor de transport specifice și a mijloacelor de intervenții pentru stingerea incendiilor sau la rețelele edilitare.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pat- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă **12,0m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată conform legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.



ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- la toate construcțiile se vor realiza solutii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil; se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- în momentul când se va realiza rețeaua centralizată publică, racordarea construcțiilor la aceasta se va face conform hotărârilor stabilite de către Consiliul Local;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată amplasamentelor.

ARTICOLUL 14. – ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea cu garduri din materiale naturale, locale cu o conformație tradițională specifică locului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. = 30%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. = 0.9

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (stații de epurare, platforma de gunoi de grajd, centru temporar de colectarea deșeurilor de origine animală cu cameră frigorifică, cimitire) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G_{Ce} - Zona stație de epurare

G_{Cs} - Zona construcțiilor și amenajărilor pentru salubritate (centru temporar de colectare a deșeurilor de origine animală cu cameră frigorifică).

G_{Cc} - Zona cimitirelor

PG – Platforma de gunoi de grajd

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

G_{Cs}, G_{Ce}, PG - construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de canalizare, transportul școlarilor, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;

- accese carosabile, pietonale, spații verzi

GCc - se admit următoarele funcțiuni:

- cimitire
- capele
- spații pentru administrație
- accese carosabile, pietonale, spații verzi
- plantații

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GCs, Gce, PG – toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.

- se va asigura, conform normelor (O.M.S. nr.119/2014), o zonă de protecție sanitară de 500,00 metri perimetral incintei platformei de gunoi, cu interdicție definitivă de construire.

- se instituie zonă de protecție sanitară (300m perimetral incintei stației de epurare) cu interdicție definitivă de construire.

GCc- se va asigura, conform normelor (O.M.S. nr.119/2014), o zonă de protecție sanitară de 50,00 metri de la împrejmuirea cimitirului la locuințe;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor descrise la art. 1 și 2

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

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

– conform necesităților tehnice și normelor specifice.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

– conform necesităților tehnice și normelor specifice.

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

– se vor respecta normele specifice în vigoare.

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

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

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

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

GCc – se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în ponderea de circa 15% din suprafața totală a cimitirului

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

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

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– conform necesităților tehnice și normelor specifice.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

GCc - se vor asigura: puncte de apă din rețeaua publică, un punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

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

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori.

GCc - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

Gce - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** m din care un soclu de **0,30** m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** m distanță cu un

al doilea gard transparent de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

GCc - împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max = 50%

GCc – POT conform necesităților tehnice și normelor specifice.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max = 0,6

GCc – CUT conform necesităților tehnice și normelor specifice.

TE – ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (captare apă existentă și propusă, rezervor apă, stații de pompare, rezervor înmagazinare, construcții liniare – rețele de transport și distribuție amplasate în general în spațiul public, etc.) privind alimentarea cu energie electrică, telecomunicații, alimentare cu apă și canalizare.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecție sanitară a surselor, rețelelor, stațiilor de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Funcțiuni complementare: CC, P.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- **TE** - Stații de captare apă potabilă
 - Rezervoare de apă cu stații de pompare
 - Rețea de canalizare - hidranți supraterani
 - Rețea de canalizare pluvială
 - Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
 - Activități de întreținere și reparații, servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

TE - se vor asigura zonele de protecție sanitară prevăzute în normative.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.



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

- construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

TE - se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;

- pentru diferite servicii si birouri suprafața minimă a pazei va fi conform normelor specifice și studiilor de specialitate

ARTICOLUL 5 – *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii*

APA

• Se vor respecta zonele de protecție sanitară conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 completată și modificată conform anexa 2:

ELECTRICE

Pentru linii electrice, conform *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice* (Ordinul ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este:

- posturile de transformare vor fi prevăzute cu o zonă de protecție de 14 m de jur împrejur;

- LEA 20 KV au o zonă de protecție de 24 m (12m de o parte și de alta din ax)

- LEA 110 KV au o zonă de protecție de 37 m (18.5m de o parte și de alta din ax)

- LEA 0,4 KV au o zonă de protecție de 10 m (5,0m de o parte și de alta din ax)

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TE - terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

TE - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces;

- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim **40** % din teren pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

TE - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

- fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

- firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau/și pe suport independent în spațiul incintei la intrare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

TE - orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității;

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

- în dreptul fațadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de minim **1,20** metri și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 mașini;

- suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100** mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

TE - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri, din care un soclu opac de **0,60** metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

- porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea;

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

TE - **POT 50 %**;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

TE - **C.U.T.** conform normelor specifice.

CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone:

- **CCr - căi rutiere**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

CCr - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente;

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;

- servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante, destindere;

- stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie

- rețea de străzi în intravilan ce aparțin domeniului public;

- trotuare, refugii, alei pietonale, benzi pentru bicicliști, elemente de consolidare a părții carosabile;

- amenajări intersecții;

- lucrări și perdele de protecție împotriva noxelor și poluării fonice

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CCr - conform studiilor de specialitate;

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

- spațiile de parcare publică vor fi inconjurate de gard viu de minim 1,20m înaltime;

- lucrările, construcțiile amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de acest gen);
- Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- Să respecte distanțele minime de protecție legale până la axul drumului conform OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al Drumurilor.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE:

- cuplarea construcțiilor specifice cu locuințe

- orice construcție în zonele de amenajări de intersecții, până la precizarea soluțiilor definitive.
- este interzisă amplasarea oricărei construcții care prin configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente în zonele de protecție sau siguranță a drumurilor.

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

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CCr – conform normelor specifice și studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CCr - clădirile noi sau reconstruite se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6,0** metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă;

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

CCr - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **6,0** metri;

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

CCr - distanță minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta condițiile de protecție față de incendii.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CCr - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică sau privat;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CCr - staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **60%** din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20** metri înălțime;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CCr - înălțimea clădirilor nu va depăși **12,0** metri cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CCr - volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate; în acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca în dosarul pentru autorizația de construire să se prezinte fotografiile și documente grafice sugestive;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CCr - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CCr - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

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

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

CCr - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20** metri din care un soclu de **0,30** m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CCr - POT_{max}=**50%**

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CCr - CUT volumetric max=**15mc/mp teren**

TR – ZONA TERENURI PREZENTÂND RISCURI NATURALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

-prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, zone inundabile, scurgeri de torenți, eroziuni, etc;

- funcțiunea predominantă: agricolă (pășuni, păduri)

- funcțiuni posibile: Pp, CC

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții și amenajări care au ca scop limitarea riscurilor naturale (inundații, alunecări de teren și eroziuni).

Administrația locală va iniția elaborarea de studii și proiecte necesare pentru ameliorarea riscurilor din această zonă inundabilă (râul Bistrița și afluenții Borca și Sabasa, Pârâul lui Tarata, Pârâul lui Leonte și torenții aferenți), alunecări de teren și eroziuni (sat Pârâul Pantei zona locuintelor; sat Soci zona Pârâul lui Tarata și Pârâul lui Leonte; zonele adiacente torenților de pe toată suprafața comunei), inclusiv prin lucrări de plantații de protecție.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu se admite nici un fel de construcție până la eliminarea riscurilor de alunecări de teren, inundații.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

În zonele de protecție a cursurilor de apă, a digurilor, lacurilor și a altor lucrări hidrotehnice, precum și în zonele inundabile se interzice construirea de obiective noi, până la obținerea Avizului de amplasament în conformitate cu Legea Apelor nr. 107/1996 și Ordinului M.A.P.P.M. nr. 279/1997.

- Este interzisă depozitarea de materiale și executarea de construcții pe diguri, baraje și în zona altor lucrări de apărare împotriva inundațiilor.
- se interzice amplasarea de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit în albiile majore inundabile ale cursurilor de apă.
- Se va solicita avizul de gospodărire a apelor pentru toate construcțiile.

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

- conform necesităților tehnice și normelor specifice funcțiunii viitoare, numai după elaborarea și aprobarea de către forurile competente a studiilor de risc – alunecări, inundații, etc.

ZONA NATURA PROTEJATA (ZNP)

Aria naturală faunistică protejată Borca

Aria naturală se situează pe raza comunelor Borca și Fărcașa, însă în proporție de 97% se află în raza comunei Borca, în raza Ocolului Silvic Borca. Rezervația are o suprafață totală de 356,0 ha - formată din mai multe parcele de pădure de rășinoase și amestec de rășinoase cu fag, fiind constituită pentru protejarea cocoșului de munte (*Tetrao Urogallus*) și a locurilor de rotit ale acestuia. Răspândirea acestor parcele în teritoriu face ca rezervația să nu constituie un ansamblu unitar.

Rezervația (subunitate ROMSILVA - Direcția Silvică Neamț) este situată în mai multe subparcele silvice din 3 unități de producție și anume:

- **U.P. I Stejaru** - se ajunge pe drumul forestier Stejaru, până la capătul acestuia și de aici pe pârâu până în Culmea Borcii;
- **UP II Borca** - pe pârâul Borcuța din Dos - la obârșia Pârâului cel Mare, în limită cu fânețele la obârșia pârâului Argintăriei în limită cu OS Ceahlău - pe pârâul Tabla în limită cu OS Borsec și pășunile alpine - pe drumul forestier Borcuța limitrof cu pășunea primăriei și apoi limitrofă cu pășunea Budacu.



- **UP IV Sabasa** - pe pârâul Bolovanu se merge până în Culmea Gherghea - capătul drumului forestier pârâul Stânei și pășunile alpine – limita cu OS Pipirig la vârful Piatra lui Iepure.

Aria protejată se află în totalitate în zona montană în 3 masive montane: Budacu, Grințieșul Mare și Munții Sabașei: (Masivul Budacu 41%; Masivul Grintiesul Mare 18%; Muntii Sabasei 41%).

Suprafața rezervației se află în proporție de 77% la o altitudine de peste 1200 de m.

Aria naturala protejată Pârâul Borcuța este o arie protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a IUCN (rezervație naturală de tip acvatic) situată pe teritoriul administrativ al comunei Borca. Aria naturală se află în amonte de confluența *pârâului Borcuța* cu parâul Borca, la o altitudine de 1600 de m în imediata apropiere a rezervației faunistice Borca. Aceasta rezervație naturală are o suprafață de 1,20 hectare și reprezintă o zonă montană (albia și versanții pârâului Borcuța) de interes acvatic.

Ariile naturale protejate se afla in extravilanul localitatii Borca.

D – ZONA DE DEZVOLTARE POSIBILĂ A LOCALITĂȚII, DE LARGĂ PERSPECTIVĂ (ÎN EXTRAVILAN)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- funcțiunea predominantă: agricolă (fânețe, pășuni)
- funcțiuni posibile: Pat – agrement, turism, Cc, Pp, Te

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activitati agricole, căi de comunicație propuse, construcții și instalații necesare funcționării unor pensiuni turistice, case de vacanță și obiective monahale.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe, parcuri, zone de agrement sportiv, etc. cu condiția elaborării de documentații de tip P.U.Z. ce vor fi supuse aprobărilor legale;

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții sau categorii de lucrări care pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl și pot degrada fondul funciar existent;
- depozitarea necontrolată a deșeurilor.

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

- conform necesităților tehnice, normelor specifice funcțiunii viitoare și a avizelor organismelor interesate.

CAP. IV PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T.A. – TERENURI AGRICOLE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenurile agricole din intravilan și extravilan, proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenurile agricole cuprind suprafețe productive: arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânațe, sere, solarii și altele asemenea, dar și vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), pășuni împădurite, construcții și instalații agro-zootehnice și de exploatare agricolă, platforme și stații de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale).

Partea I - Natura ocupării și utilizării terenului

Art. 1. UTILIZĂRI ADMISE

În conformitate cu prevederile legilor nr 18 / 1991 și 50 / 1991 (republicate), pe terenurile agricole pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor / utilajelor agricole, lacuri piscicole), fără a primi o delimitare ca trup în cadrul localității.

Art. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ se poate face numai cu respectarea prevederilor legale, doar pe bază de PUZ.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căilor ferate, șoselelor de importanță deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatării gazului, conductelor magistrale de transport gaze, lucrărilor de gospodărie a apelor și de amenajare a surselor de apă.

T. F. – TERENURI FORESTIERE

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

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

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

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic).

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de legea nr. 46/2008 – Codul Silvic.

Utilizări permise cu condiții

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazanerii, păstrăvarii, etc.). Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

Utilizări interzise

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

La amplasarea la distanțe mai mici de 1km de liziera pădurii a unor obiective industriale, unități comerciale sau de altă natură care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii, beneficiarul acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte să fie împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește. Înregistrarea în evidențele cadastrului general este obligatorie pentru ambele părți, potrivit Legii.

Intocmit,
arhitect Magdalena Simion